Namira S.G.R.P.A
Sede: Via Olmetto 8
20123 Milano (MI)

MXP MAGENTA
Viale Piemonte 66, 20013 Magenta (MI) Italia
Campus Ad Uso Data Center

VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE
Ai sensi degli artt. 23-25 del D. Lgs.152/06

Documento:
20005_ES V RTP 01-
Relazione paesaggistica

Data
15 Dicembre 2025

Proprietario
Namira S.G.R.P.A

Alvea

Environment,
Your Next
Asset

Progetto: 25.019.01

VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (VIA)

DATA CENTER MXP MAGENTA – Viale Piemonte 66

ai sensi degli artt. 23-25 del D.Lgs. 152/06

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Preparato per: DIDIT S.r.l.

Data: 15/12/2025

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Firmato digitalmente da: Eugenio Radice Fossati Confalonie
Data: 18/12/2025 17:32:19

Rev:	data	emissione	note
0	15/12/2025		

Redatto	Verificato	Approvato
L.Tasca	L.Pessina	P.Mauri

Sommario

1. STRUTTURA DELLA RELAZIONE PAESAGGISTICA E NORMATIVA DI RIFERIMENTO 6
1.1. Inquadramento normativo 6
1.2. Struttura della Relazione Paesaggistica 7
2. INQUADRAMENTO PIANIFICATORIO TERRITORIALE 9
2.1. Il Piano Territoriale Regionale (PTR) 9
2.1.1. Piano Paesaggistico Regionale (PPR) 11
2.2. Piano Territoriale Regionale d'Area Navigli Lombardi 16
2.3. Piano di Gestione Rischio Alluvioni 17
2.4. Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) della Regione Lombardia 19
2.5. Il Piano Territoriale Metropolitano 20
3.1. Piano Territoriale di Coordinamento Parco del Ticino 26
2.6. Il Piano di Governo del Territorio di Magenta 30
2.7. Rete Natura 2000 33
2.8. Vincoli Paesaggistici esistenti 34
3. INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO E AMBIENTALE 35
3.1. Descrizione del Contesto geomorfologico e Uso del Suolo 35
3.2. Contesto Storico-Archeologico-Monumentale 37
3.3. Elementi costitutivi del paesaggio urbano 38
3.3.1. Elementi costitutivi del settore geomorfologico e naturalistico 38
3.3.2. Elementi costitutivi del settore antropico 40
3.3.3. Aree verdi 41
4. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI PROGETTO 43
4.1. Caratteristiche generali del progetto 47
5. VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESAGGISTICO 51
5.1. Analisi degli Effetti Visivi sul Paesaggio 52
6. OPERE A VERDE DI MITIGAZIONE 54

Indice Figure

Figura 1: Inquadramento dell'area di Magenta 6
Figura 2: Estratto della Tavola 2 "Zone di preservazione e salvaguardia ambientale" del PTR 9
Figura 3: Estratto della Tavola 4 "Sistemi territoriali del PTR" del PTR 10
Figura 4: Estratto della Tavola 4.C1 "Superficie urbanizzata e superficie urbanizzabile" del PTR 11
Figura 5: Estratto della Tavola 5.D4 "Strategie e sistemi della rigenerazione" del PTR 11
Figura 6: Estratto della Tavola A "Ambiti geografici e unità tipologiche" del PPR 12
Figura 7: Estratto della Tavola B "Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico" del PPR 13
Figura 8: Estratto della Tavola C "Istituzioni per la tutela della natura" del PPR 14
Figura 9: Estratto della Tavola D "Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica" del PPR 14
Figura 10: Estratto della Tavola E "Viabilità di rilevanza paesaggistica" del PPR 15
Figura 11: Estratto della Tavola F "Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale" del PPR 15
Figura 12: Estratto della Tavola 1.02 "Valori e identità paesistico-ambientali" del PTRA Navigli Lombardi 17
Figura 13: Estratto della Tavola della Pericolosità di cui alla "Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - PGRA vigente" 18
Figura 14: Estratto della Tavola del Rischio di cui alla "Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - PGRA vigente" 19
Figura 15: Estratto della Tavola del Rischio di cui alla "Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - PGRA vigente" 20
Figura 16: Estratto della Tavola 1 "Sistema infrastrutturale" del PTM (Fonte: Sit, CMM) 21
Figura 17: Estratto della Tavola 2 "Servizi urbani e linee di forza per la mobilità" del PTM (Fonte: Sit, CMM) 22
Figura 18: Estratto della Tavola 3 "Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica" del PTM (Fonte: Sit, CMM) 23
Figura 19: Estratto della Tavola 4 "Rete ecologica metropolitana" del PTM (Fonte: Sit, CMM) 24
Figura 20: Estratto della Tavola 5.2 "Rete verde metropolitana – Quadro d'insieme" del PTM (Fonte: Sit, CMM) 25
Figura 21: Estratto della Tavola 7 "Difesa del suolo e ciclo delle acque" del PTM 26
Figura 22: Estratto della Tavola "Azzonamento" del PTC Parco Regionale della Valle del Ticino 27
Figura 23: Estratto della Tavola "Piano paesaggistico" del PTC Parco Regionale della Valle del Ticino 28

Figura 24: Estratto del PTC del Parco del Ticino – TAV.G Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale 29
Figura 25: estratto della Tavola DDP.06.a "Carta delle sensibilità paesaggistiche" del PGT del Comune di Magenta 31
Figura 26: estratto della Tavola DDP.07.a “Rete ecologica comunale” del PGT del Comune di Magenta 31
Figura 27: estratto della Tavola DDP.05.a "Vincoli ambientali monumentali" del PGT del Comune di Magenta 32
Figura 28: estratto della Tavola DDP.04.a "Vincoli infrastrutturali a scala locale" del PGT del Comune di Magenta 32
Figura 29: estratto della Tavola PS.01.a "Carta del piano dei servizi" del PGT del Comune di Magenta 33
Figura 30: Estratto Webgis Siti Natura 2000 (retinati in verde) 34
Figura 31 Inquadramento geologico (stralcio Tav. 1 allegata alla Componente geologica comunale) 35
Figura 32 Inquadramento geomorfologico (stralcio Tav. 1 allegata alla Componente geologica comunale) 36
Figura 33 Estratto tavola SP02 “carta ecopaesistica” (PdS del PGT vigente) 39
Figura 34: Estratto scheda d’ambito AR2 44
Figura 35: Masterplan 45
Figura 36: Ipotesi fasi di realizzazione del progetto* 46
Figura 37: Facciata edificio amministrativo 47
Figura 38: Vista 3D render 48
Figura 39: Masterplan Centro sportivo 50
Figura 40: render edificio campus sportivo 50
Figura 41: Vista a volo d’uccello da sud verso nord 52
Figura 42: Vista a volo d’uccello con direzione est/ovest 53
Figura 43: Estratto elaborato 2005_VA 016 “Stato di progetto: Progetto botanico e landscape” 55
Figura 44: Fotosimulazioni a T0: altezza elementi arborei 3,5 m 57
Figura 45: Fotosimulazioni a T3 anni: altezza elementi arborei 4,5 m 58
Figura 46: Fotosimulazioni a T6 anni: altezza elementi arborei 5,5 m 58

Disclaimer

With this document, Alvea srl has fulfilled the commission entrusted to it by Didit with the required diligence.

The calculations and results illustrated in this document have been obtained in compliance with current regulations and recognised rules in the sector of operation and are based on the state of knowledge at the time of writing the report.

In this regard, Alvea srl has prepared this documentation in accordance with the information and specifications provided by the Client, who therefore assumes all responsibility for the accuracy and correctness of the same.

To this end, Alvea srlconsiders that:

- the client, or third parties designated by them, have provided all the correct information and complete documents for the execution of the commission.
- this document will not be used in a partial manner.
- the processing and results contained in this document will not be used for any purpose other than that agreed upon or for any other purpose, nor will they be transposed to modified circumstances without being re-examined.
- in this document, the term “Client” refers to the company “Didit”, which has commissioned “Alvea” to draft this document.

Con il presente documento, Alvea srl ha eseguito l'incarico affidatole da Didit con la dovuta diligenza.

I calcoli e i risultati illustrati nel presente documento sono stati ottenuti nel rispetto delle normative vigenti e delle regole riconosciute nel settore di attività e si basano sullo stato delle conoscenze al momento della stesura del rapporto.

A tal proposito, Alvea srl ha redatto la presente documentazione in conformità alle informazioni e alle specifiche fornite dal Cliente, che pertanto si assume ogni responsabilità in merito all'accuratezza e alla correttezza della stessa.

A tal fine, Alvea srl ritiene che:

- il Cliente, o terzi da lui designati, abbiano fornito tutte le informazioni corrette e la documentazione completa per l'esecuzione dell'incarico.
- il presente documento non verrà utilizzato in modo parziale.
- le elaborazioni e i risultati contenuti nel presente documento non verranno utilizzati per scopi diversi da quelli concordati o per qualsiasi altro scopo, né verranno trasposti a circostanze modificate senza essere riesaminati.
- nel presente documento, il termine “Cliente” si riferisce alla società “Didit”, che ha incaricato “Alvea” di redigere il presente documento.

1. STRUTTURA DELLA RELAZIONE PAESAGGISTICA E NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La presente relazione è redatta a supporto dell'intervento di realizzazione del CAMPUS Data Center MXP, ubicato a nord-ovest del comune di Magenta, in viale Piemonte 66, alle porte del tessuto denso residenziale della città e al limite edificato della stessa, prossimo ad aree rurali e boschive, volto ad acquisire l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146, comma 3 del D.Lgs. 42/2004.

E' è stata ottenuta specifica autorizzazione paesaggistica relativamente alla demolizione degli edifici pre-esistenti e al taglio di alcuni elementi arborei presenti nel sito (prot. PP 042/2022 del Comune di Magenta) ed inoltre la Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio ha espresso il proprio parere in merito all'impianto planivolumetrico dell'ambito AR2, ai sensi dell'art. 16 comma 3 della Legge n. 1150 del 17.08.1942 (prot. n. 18413 del 17 luglio 2024), in sede di istruttoria del Piano Attuativo.

L'area in oggetto è di proprietà della società Namira SRGPA – Fondo Ukhast comparto 1 ed è occupata da un ex sito industriale dismesso, in passato di proprietà della società NOVACETA S.p.A. e destinato alla produzione di acetato di cellulosa. Lo stabilimento è stato definitivamente chiuso nel 2010. L'area presentava criticità ambientali provocate dall'attività chimica precedente e versava in uno stato di degrado.

L'intervento si colloca in una posizione strategica di margine tra il tessuto urbano consolidato e il sistema rurale-boschivo, configurandosi come cerniera ecologica e funzionale tra città e territorio naturale.

Figura 1: Inquadramento dell'area di Magenta

1.1. Inquadramento normativo

La normativa di riferimento per la presente relazione comprende i seguenti documenti chiave:

- **Il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004):** In particolare, l'articolo 146 stabilisce l'obbligo di autorizzazione paesaggistica per gli interventi in zone vincolate e ne definisce le procedure.

- **Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) della Lombardia**: Questo strumento definisce gli indirizzi e le prescrizioni per la tutela del paesaggio lombardo, integrando le disposizioni del Codice.
- La Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12: Disciplina le funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in Lombardia, delegando competenze agli Enti locali e individuando le procedure.
- **Il DGR 8 novembre 2002, n. 11045**: Definisce i criteri per la redazione dell'esame paesistico dei progetti di trasformazione del territorio lombardo.
- **Il DGR 22 dicembre 2011, n. 2727:** Stabilisce i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative relative ai beni paesaggistici, fornendo indicazioni per la valutazione paesaggistica dei progetti.
- Deliberazione della Giunta Regionale Lombardia n. XII/2629 del 24 giugno 2024 — Linee guida regionali per la realizzazione dei data center.
- **Decreto del presidente del Consiglio dei ministri 12 dicembre 2005**: Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

1.2.Struttura della Relazione Paesaggistica

La relazione paesaggistica è strutturata per fornire una comprensione completa del paesaggio, che è interpretato come un sistema complesso composto da tre livelli interconnessi:

1. una base naturale,
2. una struttura socioeconomica con le sue dinamiche di trasformazione,
3. un insieme di significati e immagini.

Fondamentalmente, il paesaggio presenta due componenti cruciali: da un lato le componenti fisiche che ne definiscono la forma, dall'altro una componente percettiva o interpretativa, che riguarda il modo in cui tali elementi fisici e la loro combinazione vengono percepiti visivamente o culturalmente. Questa visione si allinea con la definizione di paesaggio della Convenzione Europea, che lo descrive come "una determinata parte di territorio, così com'è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni". Tale approccio permette di focalizzare le immagini di paesaggio condivise, la loro distribuzione e presentazione visiva, e le dinamiche d'uso che lo generano. Sebbene in passato l'approccio estetico fosse predominante, ora si registra una forte attenzione verso l'approccio geografico naturalistico.

La qualità del paesaggio è spesso il risultato di un equilibrio, e la comprensione dell'importanza dell'ecologia e dell'ecologia del paesaggio nella pianificazione non deve trascurare la dimensione estetico-percettiva.

Il percorso descrittivo e valutativo della relazione è articolato in modo sequenziale:

1. "*Descrizione dello stato attuale*": attraverso l'inquadramento generale dell'intervento, dell'inquadramento territoriale, urbanistico e paesaggistico – ambientale, includendo sia la

dimensione formale che quella percettiva e la descrizione del contesto paesaggistico di inserimento.

2. "*Il progetto*": dettaglia l'intervento con particolare enfasi sulla valutazione dell'impatto paesaggistico attraverso l'analisi delle criticità esistenti e degli effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera, sulle singole componenti paesaggistiche e sul paesaggio nel suo complesso, fornendo gli elementi utili alla valutazione della compatibilità paesaggistica.

   Sono inclusi anche i fotoinserimenti per visualizzare l'integrazione dell'opera nel contesto paesaggistico.

3. Determinazione degli *impatti* e *soluzioni mitigative* adottate per migliorare l'integrazione paesaggistica e ambientale dell'opera o attenuarne gli effetti.

2. INQUADRAMENTO PIANIFICATORIO TERRITORIALE

2.1. Il Piano Territoriale Regionale (PTR)

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è lo strumento di supporto all'attività di governance territoriale della Lombardia. Si propone di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale; ne analizza i punti di forza e di debolezza, evidenzia potenzialità ed opportunità per le realtà locali e per i sistemi territoriali.

Il PTR è aggiornato annualmente mediante il Programma Regionale di Sviluppo (PRS), oppure con il Documento di Economia e Finanza regionale (DEFR). L'aggiornamento può comportare l'introduzione di modifiche ed integrazioni, a seguito di studi e progetti, di sviluppo di procedure, del coordinamento con altri atti della programmazione regionale, nonché di quelle di altre regioni, dello Stato e dell'Unione Europea (art. 22, l.r. n.12 del 2005).

L'**ultimo aggiornamento del PTR** è stato approvato con d.c.r. n. 650 del 26/11/2024 (pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria n. 50 del 14/12/2024), in allegato al Programma Regionale di Sviluppo Sostenibile (PRSS).

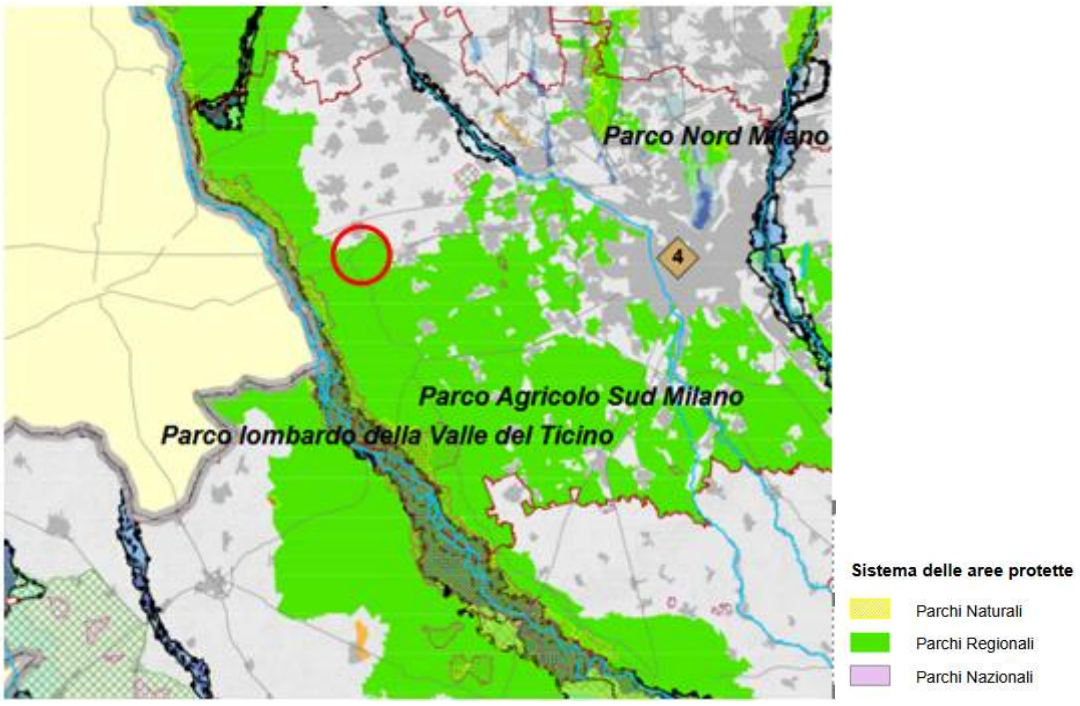


Figura 2: Estratto della Tavola 2 "Zone di preservazione e salvaguardia ambientale" del PTR

Come si evince dalla carta Zona di Preservazione e Salvaguardia ambientale, tutto il territorio comunale di Magenta ricade nel Parco Regionale Lombardo della Valle del Ticino, compresa quindi anche l'area di studio. È importante sottolineare che, nonostante l'area oggetto di intervento sia nel parco, quest'ultima si trova in un'area già precedentemente urbanizzata.

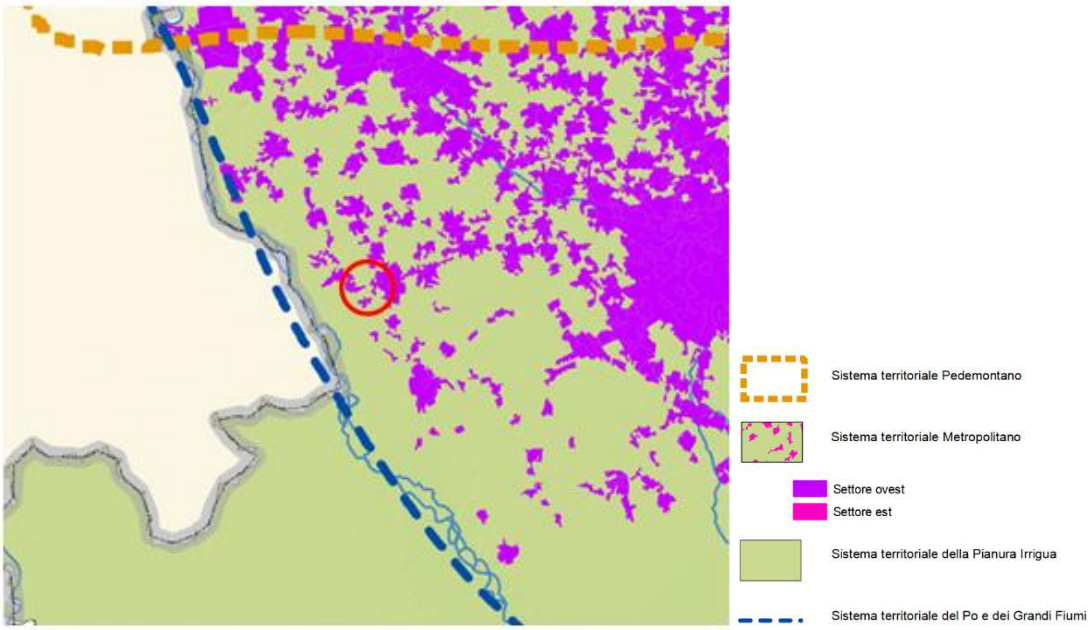


Figura 3: Estratto della Tavola 4 "Sistemi territoriali del PTR" del PTR

Il sito in esame rientra nel sistema territoriale metropolitano – settore ovest. Si riportano a seguire gli obiettivi del sistema territoriale metropolitano così come individuati dal PTR.

- ST1.1 Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale
- ST1.2 Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale
- ST1.3 Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità
- ST1.4 Favorire uno sviluppo e riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia
- ST1.5 Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee
- ST1.6 Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili
- ST1.7 Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche territoriali
- ST1.8 Riorganizzare il sistema del trasporto merci
- ST1.9 Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza
- ST1.10 Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio
- ST1.11 EXPO – Creare le condizioni per la realizzazione ottimale dell'evento e derivare benefici di lungo periodo per un contesto ampio

Il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, ha acquistato efficacia l'integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14 per la riduzione del consumo di suolo.

Come si evince dalla figura seguente (Figura 4), l'area di interesse rientra nella superficie urbanizzata e non è interessata dalla presenza di elementi identitari del sistema rurale. Per il comune di Magenta l'incidenza delle aree da recuperare su superficie urbanizzata è considerata come trascurabile (Figura 5).

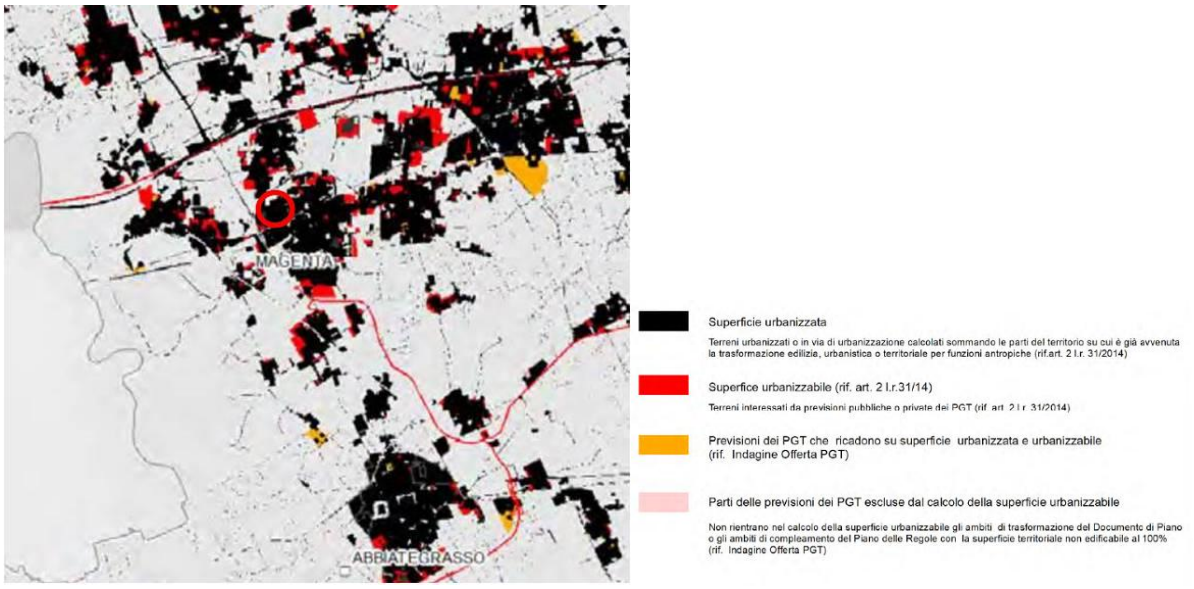

MAGENTA
ABBIATEGRASSO
Superficie urbanizzata
Terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche (rif.art. 2 l.r. 31/2014)
Superfice urbanizzabile (rif. art. 2 l.r.31/14)
Terreni interessati da previsioni pubbliche o private del PGT (rif. art. 2 l.r. 31/2014)
Previsioni del PGT che ricadono su superficie urbanizzata e urbanizzabile (rif. Indagine Offerta PGT)
Parti delle previsioni del PGT escluse dal calcolo della superficie urbanizzabile
Non rientrano nel calcolo della superficie urbanizzabile gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano o gli ambiti di completamento del Piano delle Regole con la superficie territoriale non edificabile al 100% (rif. Indagine Offerta PGT)

Figura 4: Estratto della Tavola 4.C1 "Superficie urbanizzata e superficie urbanizzabile" del PTR

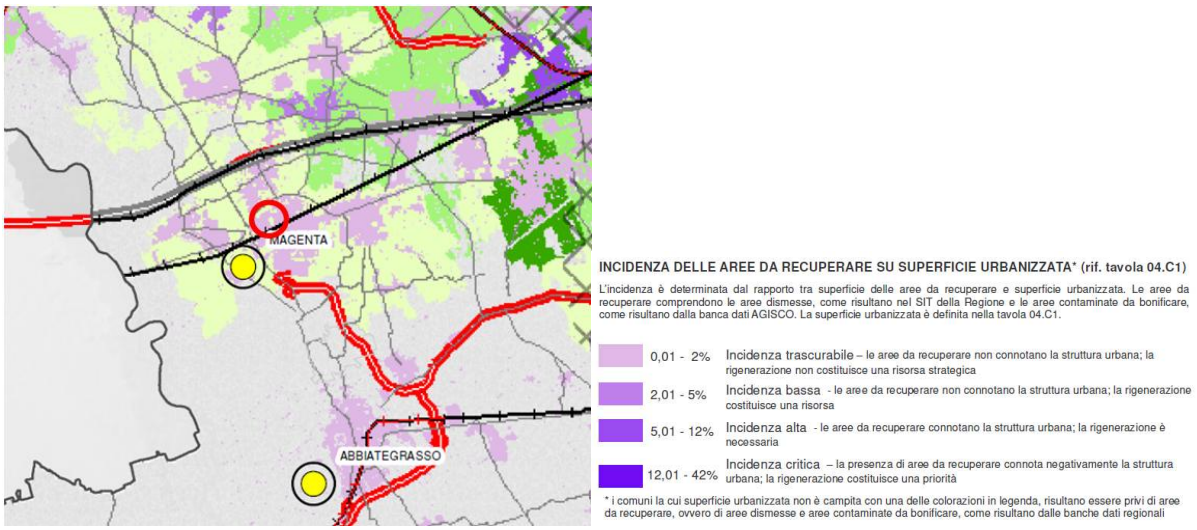

MAGENTA
ABBIATEGRASSO
INCIDENZA DELLE AREE DA RECUPERARE SU SUPERFICIE URBANIZZATA* (rif. tavola 04.C1)
L'incidenza è determinata dal rapporto tra superficie delle aree da recuperare e superficie urbanizzata. Le aree da recuperare comprendono le aree dismesse, come risultano nel SIT della Regione e le aree contaminate da bonificare, come risultano dalla banca dati AGISCO. La superficie urbanizzata è definita nella tavola 04.C1.
0,01 - 2% Incidenza trascurabile – le aree da recuperare non connotano la struttura urbana; la rigenerazione non costituisce una risorsa strategica
2,01 - 5% Incidenza bassa - le aree da recuperare non connotano la struttura urbana; la rigenerazione costituisce una risorsa
5,01 - 12% Incidenza alta - le aree da recuperare connotano la struttura urbana; la rigenerazione è necessaria
12,01 - 42% Incidenza critica – la presenza di aree da recuperare connota negativamente la struttura urbana; la rigenerazione costituisce una priorità
* i comuni la cui superficie urbanizzata non è campita con una delle colorazioni in legenda, risultano essere privi di aree da recuperare, ovvero di aree dismesse e aree contaminate da bonificare, come risultano dalle banche dati regionali

Figura 5: Estratto della Tavola 5.D4 "Strategie e sistemi della rigenerazione" del PTR

2.1.1. Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), sezione specifica del PTR, è lo strumento attraverso il quale Regione Lombardia persegue gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio in linea con la Convenzione

europea del paesaggio, interessando la totalità del territorio, che è soggetto a tutela o indirizzi per la migliore gestione del paesaggio.

Figura 6: Estratto della Tavola A "Ambiti geografici e unità tipologiche" del PPR

Come si evince dall'estratto cartografico sopra riportato (Figura 6), il Comune di Magenta ricade nella "Fascia bassa pianura" e in particolare nei "Paesaggi delle colture foraggere", appartenenti ai paesaggi della pianura irrigua che si estendono dalla Sesia al Mincio.

Dalla ricerca effettuata dai Nuclei Operativi Provinciali nei settori geologia, vegetazione e agricoltura finalizza alla formazione dell'Abaco vol.2 "*PPR – Abaco delle principali informazioni articolato per comuni – Volume 2*", Magenta risulta "*centro principale per importanza storico-culturale con un completo patrimonio di beni storico-monumentali*".

Il Piano Paesaggistico Regionale assume la lettura e la descrizione del paesaggio come fondamento della pianificazione paesistica.

La bassa pianura si fa iniziare dalla linea delle risorgive che da Magenta-Corbetta, passando per Milano, Lanzate, Melzo, Caravaggio, Chiari, Montichiari, Goito attraversa longitudinalmente l'intera Lombardia. Il paesaggio lungo tale linea dall'alta alla bassa pianura non è percepibile a prima vista: la presenza delle risorgive, con cui inizia naturalmente la pianura umida, che l'uomo ha attrezzato con un esteso sistema irriguo, introduce però una maggior presenza di verde, oltre agli elementi che si legano a un'agricoltura più ricca e diversamente organizzata. Oggi l'irrigazione supera verso l'alta pianura i confini naturali che vigevano in passato ed anche questo attenua la discriminazione percepibile tra le due parti.

Nel complesso le polarità urbane della bassa pianura sono meno popolose di quelle che governano l'alta pianura, e quindi il fenomeno urbano è più discreto e meno pervasivo. La megalopoli estranea ai loro interessi, benché ne subiscano da vicino il peso. L'industrializzazione è stata flebile in tutta la bassa pianura e consiste nella mini-proliferazione intorno ai centri principali di piccole industrie manifatturiere o di industrie legate all'agricoltura. Anche la crescita edilizia degli ultimi decenni è stata relativamente contenuta intorno ai centri maggiori e le sue dimensioni esprimono direttamente la vitalità o meno del

polo urbano. Anche qui sono gli assi stradali (soprattutto quelli diretti verso Milano) che fungono da direttrici di attrazione industriale e residenziale. Essi corrono in senso longitudinale o trasversalmente lungo le aree interfluviali, cosicché le fasce attraversate dai fiumi hanno potuto conservare una loro dimensione naturale che ne fa, anche qui, delle presenze fondamentali del paesaggio.

I paesaggi della bassa pianura irrigua vanno tutelati rispettandone la tessitura storica e la condizione agricola altamente produttiva. Il PTR evidenzia la necessità di promuovere azioni e programmi di tutela finalizzati al mantenimento delle partiture poderali e delle quinte verdi che definiscono la tessitura territoriale.

Il sistema irrigatorio ha come principali fonti di emulazione il Ticino, l'Adda, l'Oglio e anche il Mincio. I grandi canali di derivazione sono allacciati con i canali di scarico e di drenaggio, e alimentano tutta una minore rete irrigatoria che capillarmente bagna una superficie di 700 mila ettari; ad essa danno contributo notevole anche le risorgive. Complessivamente la rete irrigatoria si estende su 40 mila chilometri e contribuisce oggi in misura notevole a mantenere alta la produzione, che riguarda per lo più il mais, il quale notoriamente ha un non lungo ciclo vegetativo ma ha bisogno di molta acqua, importante nelle estati siccitose. Se si considera il paesaggio della bassa pianura si deve tener conto del sistema irrigatorio non solo come fattore di vitalità e di ricchezza, oltre che di quell'opulenza propria del paesaggio, ma anche come riferimento storico, in senso cattaneo ricordando le ricerche dello studio ottocentesco sulla tenacia e l'impegno che sono costati per realizzarlo. In altre parole, il paesaggio della bassa pianura ha la duplice valenza: quella di rivelarsi esteticamente godibile con le sue prospettive geometriche che talvolta ricalcano la centuriazione romana, e di raccontare la storia di una conquista umana mirabile.

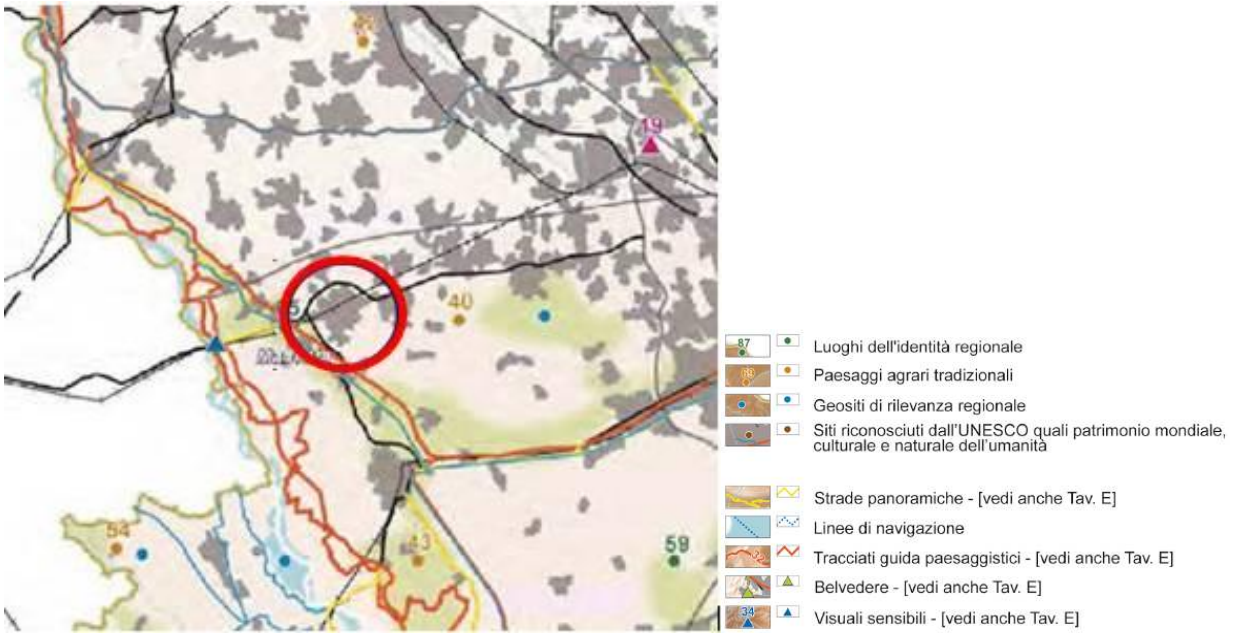

19
40
54
43
59
Luoghi dell'identità regionale
Paesaggi agrari tradizionali
Geositi di rilevanza regionale
Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità
Strade panoramiche - [vedi anche Tav. E]
Linee di navigazione
Tracciati guida paesaggistici - [vedi anche Tav. E]
Belvedere - [vedi anche Tav. E]
Visuali sensibili - [vedi anche Tav. E]

Figura 7: Estratto della Tavola B "Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico" del PPR

Nell'area che comprende il territorio di Magenta si riscontrano i seguenti "Luoghi dell'identità regionale", nello specifico (*Figura 7*):

- n.65 "Ville dei Navigli milanesi"

- Paesaggio agrario tradizionale
- n. 40 “Fontanili e marcite della pianura milanese”
- Strade panoramiche (ved. tavola E)

Nessuno di questi elementi è situato in corrispondenza del sito in esame.

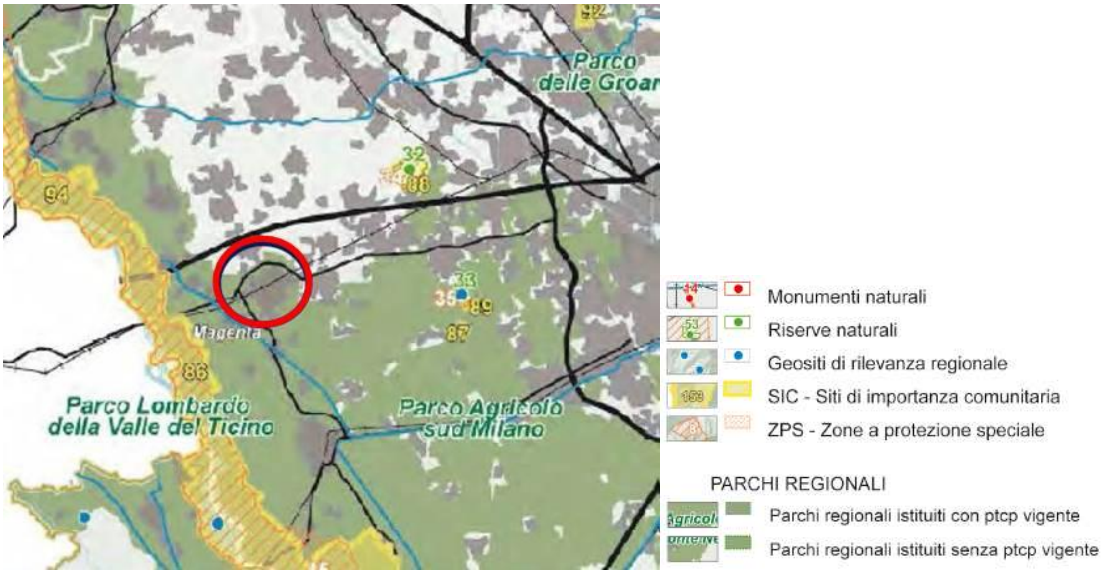

Parco delle Groane
Magenta
Parco Lombardo della Valle del Ticino
Parco Agricolo sud Milano
Monumenti naturali
Riserve naturali
Geositi di rilevanza regionale
SIC - Siti di importanza comunitaria
ZPS - Zone a protezione speciale
PARCHI REGIONALI
Parchi regionali istituiti con ptcp vigente
Parchi regionali istituiti senza ptcp vigente

Figura 8: Estratto della Tavola C “Istituzioni per la tutela della natura” del PPR

Dall’analisi della Tavola C del PTR della Regione Lombardia (*Figura 8*), si osserva che l’area ricade nel Parco Lombardo della Valle del Ticino.

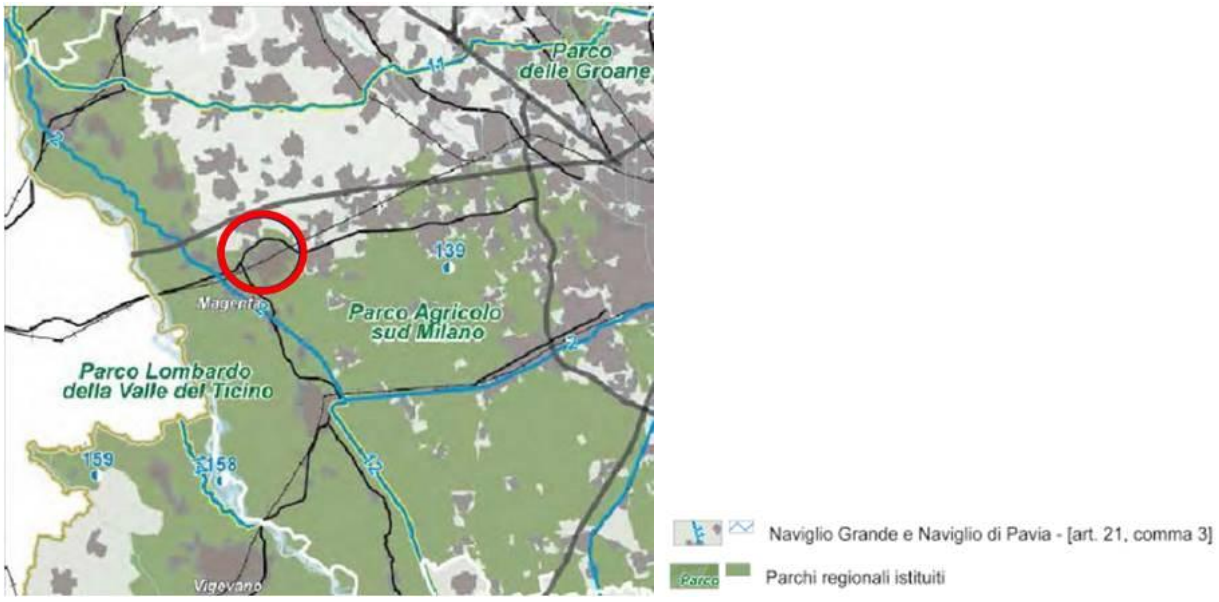

Parco delle Groane
Magenta
Parco Agricolo sud Milano
Parco Lombardo della Valle del Ticino
Vigevano
Naviglio Grande e Naviglio di Pavia - [art. 21, comma 3]
Parchi regionali istituiti

Figura 9: Estratto della Tavola D “Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica” del PPR

Gli elementi di rilevanza paesaggistica nella zona di interesse sono il Parco Lombardo della Valle del Ticino e il Naviglio Grande (Figura 9).

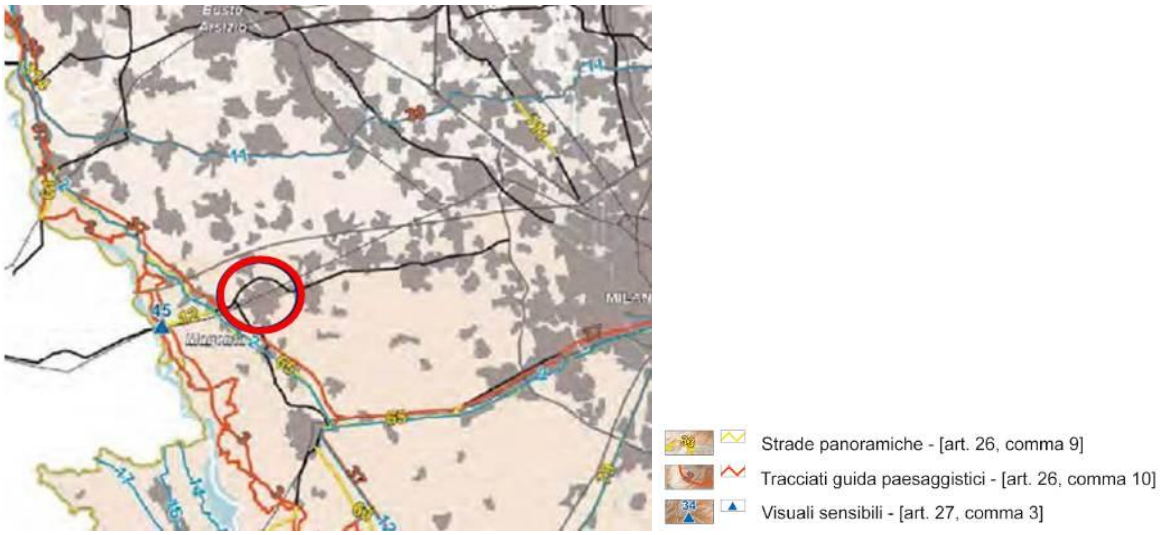


Figura 10: Estratto della Tavola E "Viabilità di rilevanza paesaggistica" del PPR

In prossimità dell'area di interesse sono presenti i seguenti elementi di viabilità di rilevanza paesaggistica (Figura 10):

- Strada panoramica n. 12 - SS11 Padana superiore – ponte sul Ticino a Ponte Nuovo di Magenta;
- Strada panoramica n. 65 – Strada Alzaia;
- Tracciato guida paesaggistico n.3 "sentiero europeo E1";
- Tracciato guida paesaggistico n.37 "Greenway del Ticino e del Naviglio Grande milanese";
- Visuali sensibili n. 45 – ponte sul Ticino a Boffalora.

Magenta
Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate - [par. 2.1]
Elettrodotti - [par. 2.3]
Cave abbandonate - [par. 4.1]
Aree agricole dismesse - [par. 4.8]
diminuzione di sup maggiore del 10% (periodo di riferimento 1999-2004)

Figura 11: Estratto della Tavola F "Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale" del PPR

Il Comune ricade all'interno degli "Ambiti del Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate (Figura 11). Tali aree sono costituite da parti del territorio periurbano costituite da piccoli e medi agglomerati, dove spazi aperti "urbanizzati" e oggetti architettonici molto eterogenei fra loro, privi di relazioni spaziali significative, alterano fortemente le regole dell'impianto morfologico preesistente.

Per le aree di frangia destrutturale il PPR individua le seguenti azioni per la riqualificazione e il contenimento e la prevenzione del rischio:

- Ridefinizione di un chiaro impianto morfologico;
- Pianificazione attenta delle nuove previsioni di sviluppo alla chiara e forte definizione dell'impianto morfologico in termini di efficace correlazione con le tessiture territoriali ed agrarie storiche, con specifica attenzione agli ambiti di trasformazione ed alla piena valorizzazione della qualità paesaggistica nella pianificazione attuativa.

All'interno del territorio comunale si segnala la presenza di:

- Elettrodotti (par. 2.3 Parte IV NTA)
- Cave abbondonate sparse (par. 4.1 parte IV NTA)
- Aree agricole dismesse (par. 4.8 parte IV NTA).

2.2. Piano Territoriale Regionale d'Area Navigli Lombardi

Approvato nel 2010, il Piano Territoriale Regionale d'Area Navigli Lombardi è stato aggiornato con d.c.r. n. 1443 del 24 novembre 2020 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia n. 50, serie Ordinaria, del 7 dicembre 2020 e successivamente aggiornato nel 2024.

Come osservabile nella Figura 12, estrapolata dalla carta "Valori e identità paesistico-ambientali" del Piano Territoriale Regionale d'Area Navigli Lombardi, l'area di interesse ricade negli ambiti di urbanizzazione recente e/o consolidati e solo parzialmente in territori agricoli privi di caratterizzazione.

Non sono presenti beni storico-architettonici, ambientali e archeologici in corrispondenza dell'area di interesse.

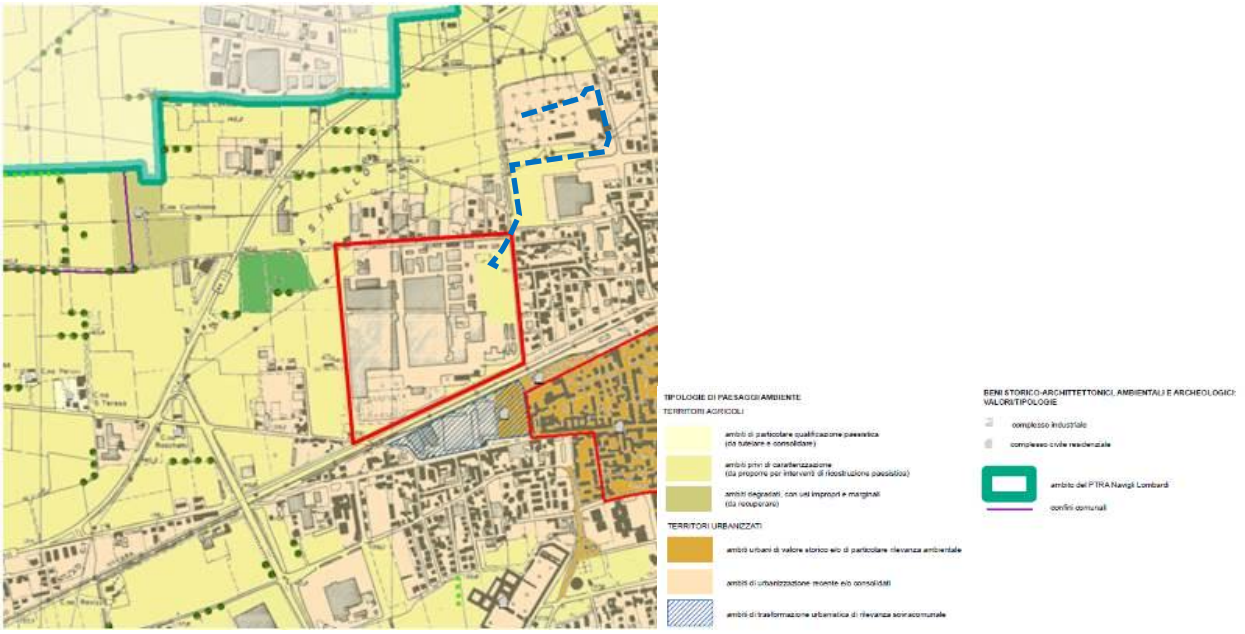


Figura 12: Estratto della Tavola 1.02 "Valori e identità paesistico-ambientali" del PTRA Navigli Lombardi

Il territorio comunale di Magenta è ricompreso nel PTRA Navigli Lombardi, che alla Sezione 2, Territorio, Obiettivo 4, promuove il recupero delle aree dismesse e dei territori degradati, in particolare dal punto di vista paesaggistico, nell'ottica di riequilibrare l'offerta di funzioni e servizi in campo fruitivo e culturale, al fine di produrre effetti positivi non solo in termini economici ma soprattutto in termini territoriali e ambientali.

Per quanto attiene le azioni, i vincoli e le interferenze territoriali, il Comune di Magenta è interessato dall'Azione di approfondimento n.5: "*RIQUALIFICAZIONE E RINNOVATO RUOLO URBANO PER LE STAZIONI DEL SERVIZIO FERROVIARIO REGIONALE*" che persegue i seguenti obiettivi:

- rinnovo e riqualificazione delle stazioni esistenti, evidenziandone la funzione e il ruolo di attrattore urbano all'interno del tessuto edificato delle città attraversate;
- potenziamento del ruolo e della funzione di nodi di interscambio del sistema della mobilità regionale;
- potenziamento dell'accessibilità ciclabile e pedonale alle stazioni, compresa l'individuazione di spazi adeguati e custoditi per la sosta;
- conservazione e potenziamento del sistema di aree libere esistenti tra percorso della metropolitana e Naviglio Grande.

Dalla consultazione delle tavole di Piano non sono emersi vincoli e interventi di carattere sovraordinato interferiti dal progetto sia per quanto attiene l'ambito di localizzazione del Data Center sia in relazione al tracciato dell'elettrodotto.

2.3. Piano di Gestione Rischio Alluvioni

Il Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) è lo strumento operativo previsto dalla legge italiana, per individuare e programmare le azioni necessarie a ridurre le conseguenze negative delle alluvioni per la

salute umana, il territorio, i beni, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche e sociali (d.lgs. n. 49 del 2010), in attuazione della Direttiva Europea 2007/60/CE, "Direttiva Alluvioni"). Il PGRA viene predisposto a livello di distretto idrografico e aggiornato ogni 6 anni. Per il Distretto Padano, cioè il territorio interessato dalle alluvioni di tutti i corsi d'acqua che confluiscono nel Po, dalla sorgente fino allo sbocco in mare, è stato predisposto il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del fiume Po (PGRA-Po).

Il primo PGRA (PGRA 2015) è adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po con delibera n. 4 del 17 dicembre 2015 e approvato con delibera n. 2 del 3 marzo 2016; è definitivamente approvato con d.p.c.m. del 27 ottobre 2016.

La prima revisione del PGRA (PGRA 2021), relativa al sessennio 2022-2027, è stata adottata dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale del Fiume Po con deliberazione n. 3 del 29 dicembre 2020 e approvata con deliberazione n. 5 del 20 dicembre 2021; è definitivamente approvata con d.p.c.m. del 1° dicembre 2022.

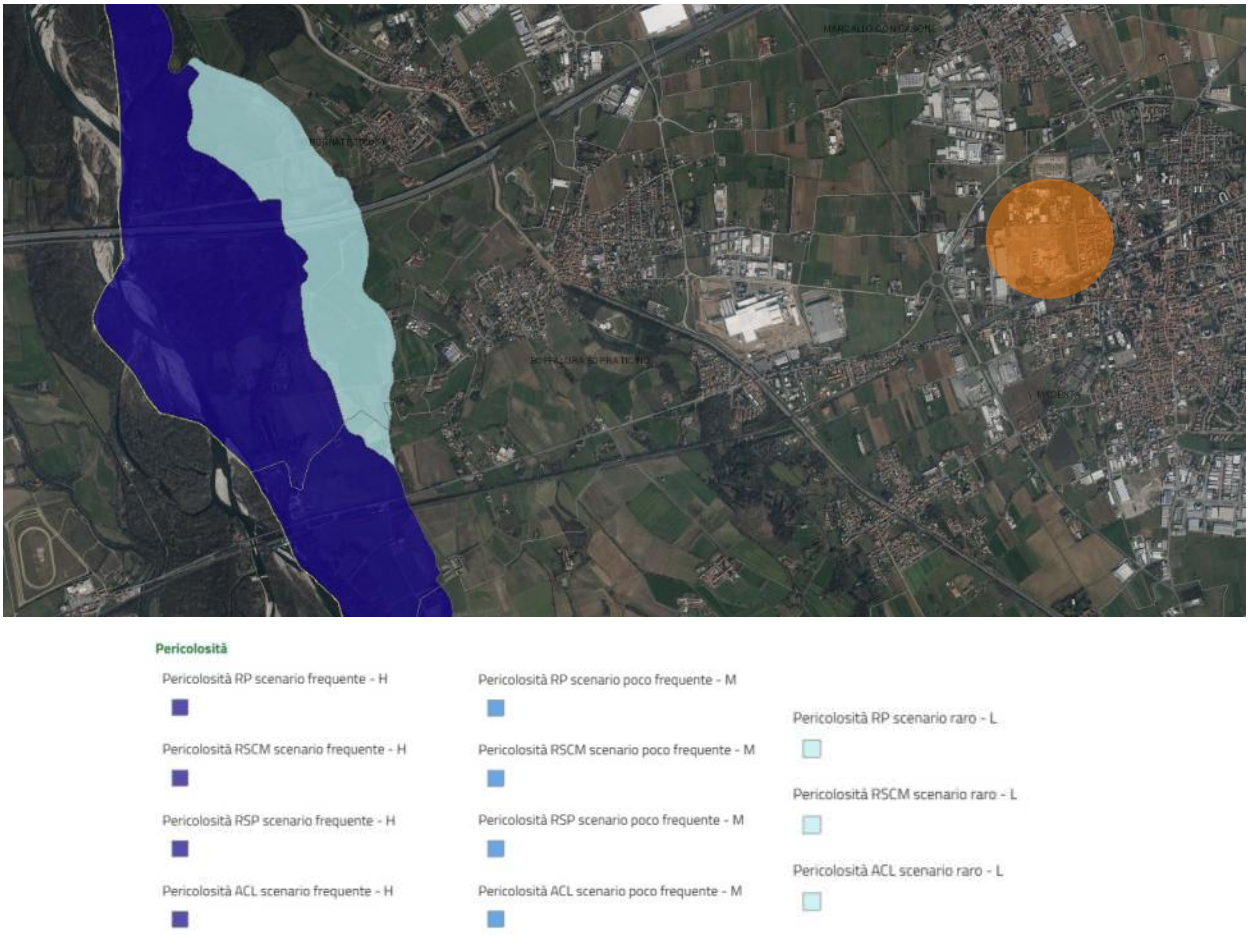

Pericolosità
Pericolosità RP scenario frequente - H
Pericolosità RP scenario poco frequente - M
Pericolosità RP scenario raro - L
Pericolosità RSCM scenario frequente - H
Pericolosità RSCM scenario poco frequente - M
Pericolosità RSCM scenario raro - L
Pericolosità RSP scenario frequente - H
Pericolosità RSP scenario poco frequente - M
Pericolosità ACL scenario frequente - H
Pericolosità ACL scenario poco frequente - M
Pericolosità ACL scenario raro - L

Figura 13: Estratto della Tavola della Pericolosità di cui alla "Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - PGRA vigente"

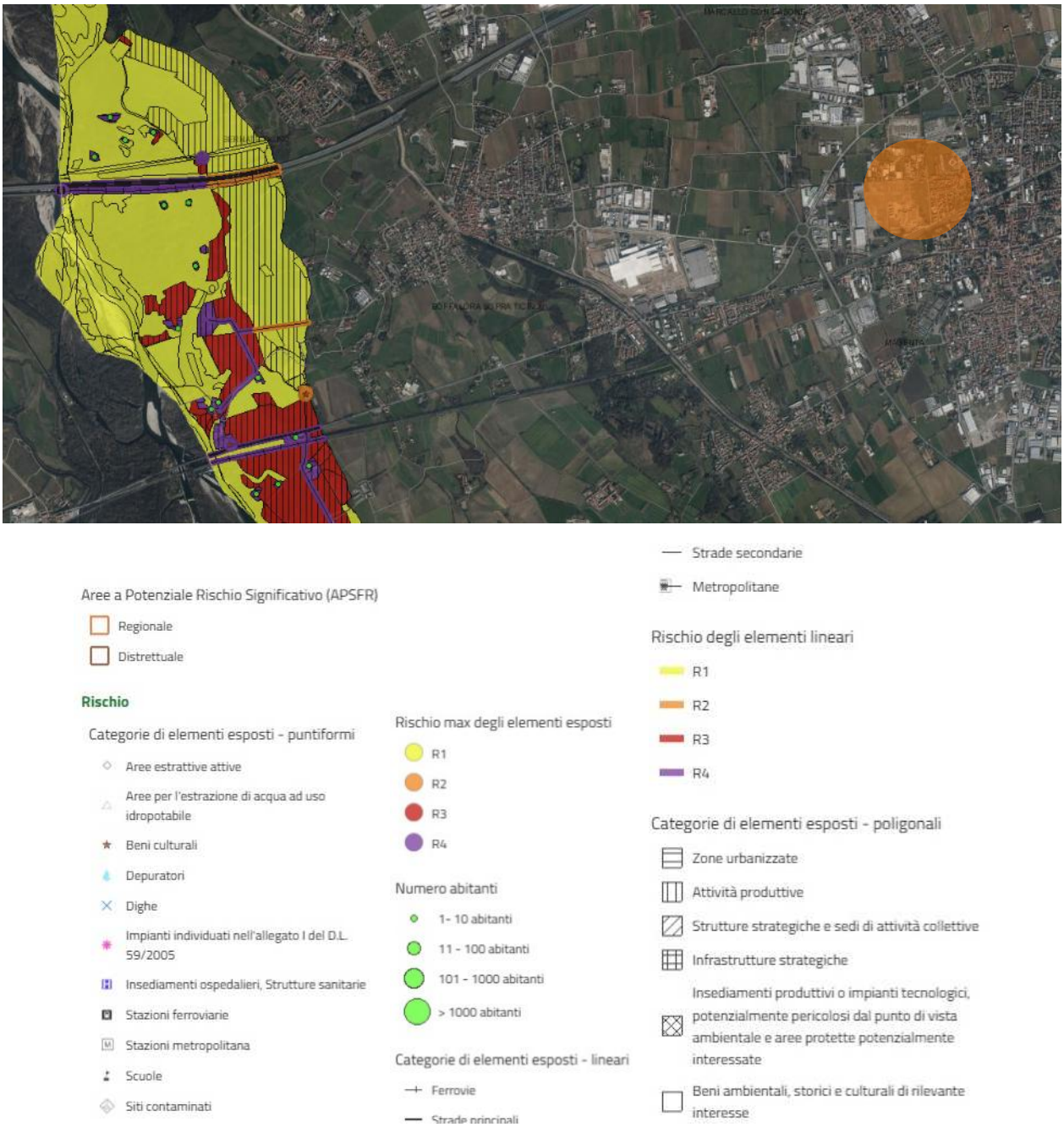


Figura 14: Estratto della Tavola del Rischio di cui alla "Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - PGRA vigente"

Dall'analisi del PGRA vigente non sono emerse criticità e interferenze in relazione alla pericolosità e al rischio idraulico.

2.4. Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) della Regione Lombardia

Il Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con decreto del presidente del Consiglio dei ministri del 24 maggio 2001, ha la finalità di ridurre il rischio idrogeologico entro valori compatibili con gli usi del

suolo in atto, in modo tale da salvaguardare l'incolumità delle persone e ridurre al minimo i danni ai beni esposti.

Il PAI contiene:

La delimitazione delle fasce fluviali (Fascia A, Fascia B, Fascia B di progetto e Fascia C) dell'asta del Po e dei suoi principali affluenti.

Figura 15: Estratto della Tavola del Rischio di cui alla "Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - PGRA vigente"

La delimitazione e classificazione, in base alla pericolosità, delle aree in dissesto per frana, valanga, esondazione torrentizia e conoide, che caratterizzano la parte montana del territorio regionale.

La perimetrazione e la zonazione delle aree a rischio idrogeologico molto elevato in ambiente collinare e montano (zona 1 e zona 2) e sul reticolo idrografico principale e secondario nelle aree di pianura (zona I e zona BPr).

2.5. Il Piano Territoriale Metropolitano

Il Piano Territoriale Metropolitano (PTM) della Città metropolitana Milano è stato approvato dal Consiglio Metropolitano con Delibera n. 16 del 11 Maggio 2021.

Il PTM ha acquisito efficacia il 6 ottobre 2021 con la pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n.40, secondo quanto prescritto all'art.17, comma 10 della LR 12/2005.

Con Variante semplificata n.1 per la correzione di errori materiali, redatta ai sensi dell'articolo 5, comma 3 delle Norme di Attuazione del PTM e approvata con Decreto del Sindaco metropolitano n.291 del 30 ottobre 2023, sono state modificate le Norme di attuazione relativamente all'art.7bis.

Dal punto di vista infrastrutturale, la Tavola 1 del PTM, individua quale previsione sovralocale l'ipotesi di tracciato del corridoio (extra PTM) della nuova linea Metrotramviaria di progetto (in giallo) con termine nei pressi della Stazione Ferroviaria di Magenta.

Non vi è alcuna interferenza diretta e indiretta con le previsioni di progetto.

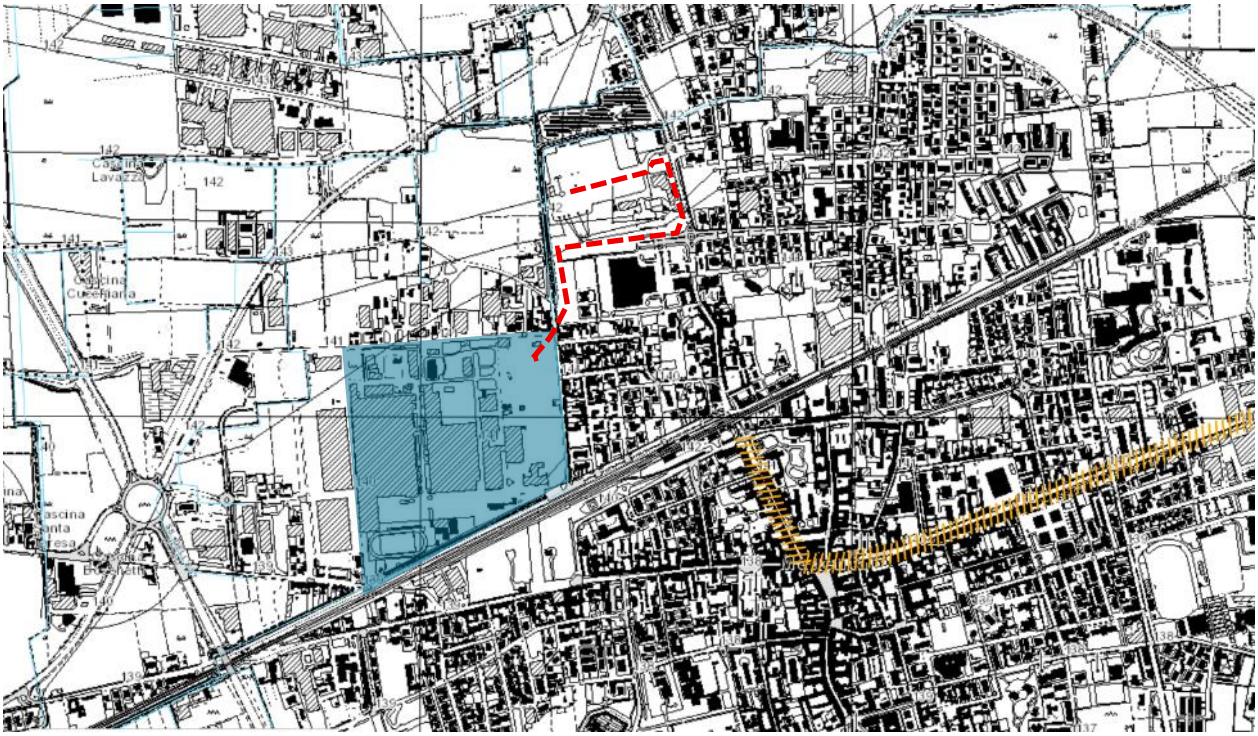


Figura 16: Estratto della Tavola 1 "Sistema infrastrutturale" del PTM (Fonte: Sit, CMM)

La tavola "Servizi urbani e linee di forza per la mobilità" pone l'area in esame fra gli Ambiti di Trasformazione superiori a 100.000 m^2. Il territorio comunale di Magenta rientra fra i poli urbani attrattori di rilevanza metropolitana per l'organizzazione dei servizi di area vasta (Figura 17).

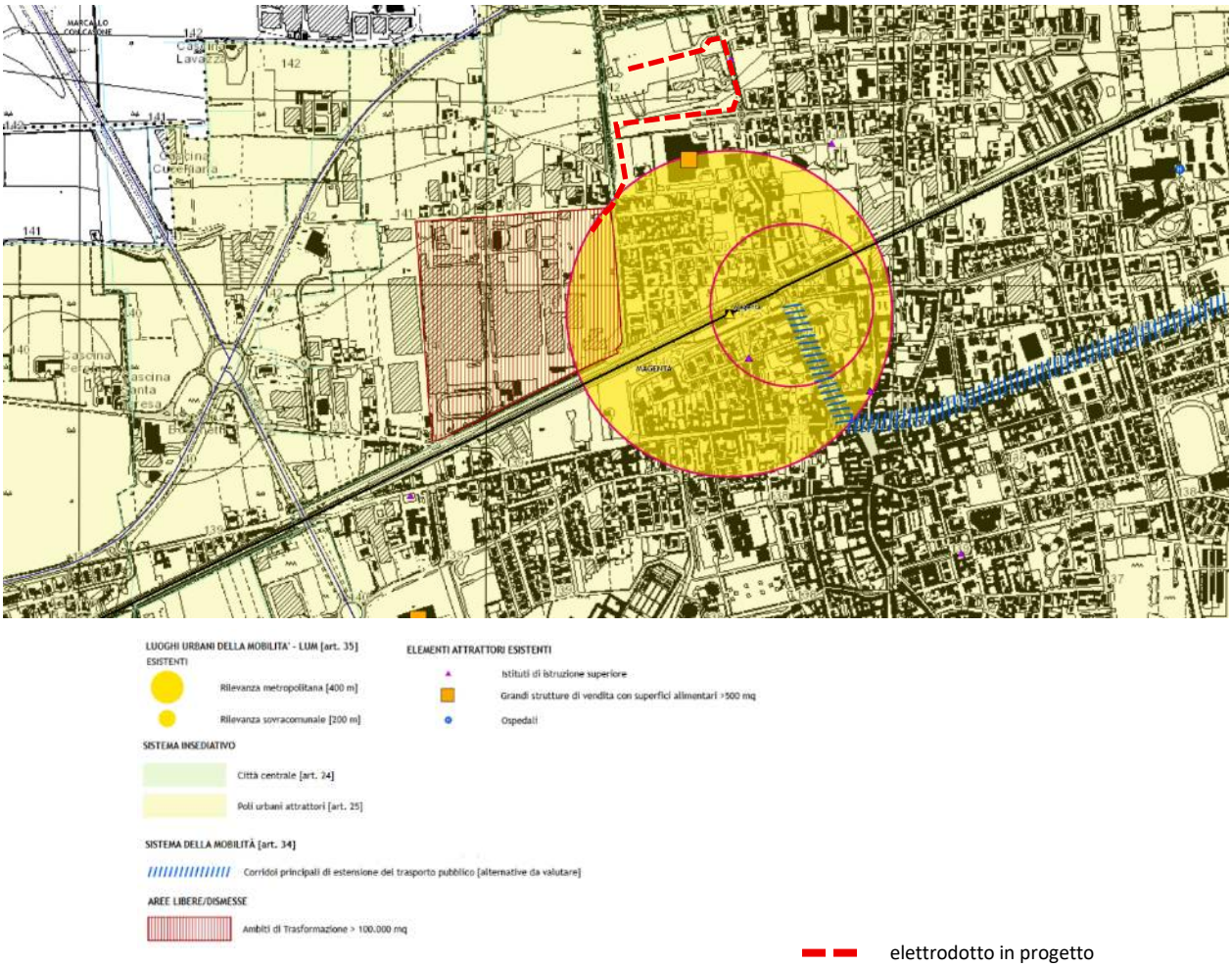

LUOGHI URBANI DELLA MOBILITA' - LUM [art. 35]
ESISTENTI
Rilevanza metropolitana [400 m]
Rilevanza sovracomunale [200 m]
ELEMENTI ATTRATTORI ESISTENTI
Istituti di istruzione superiore
Grandi strutture di vendita con superfici alimentari >500 mq
Ospedali
SISTEMA INSEDIATIVO
Città centrale [art. 24]
Poli urbani attrattori [art. 25]
SISTEMA DELLA MOBILITÀ [art. 34]
Corridoi principali di estensione del trasporto pubblico [alternative da valutare]
AREE LIBERE/DISMESSE
Ambiti di Trasformazione > 100.000 mq
elettrodotto in progetto

Figura 17: Estratto della Tavola 2 "Servizi urbani e linee di forza per la mobilità" del PTM (Fonte: Sit, CMM)

A seguire si riportano gli estratti delle tavole "Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica" (Figura 18), "Rete ecologica metropolitana" (Figura 19) e "Rete verde metropolitana – Quadro d'insieme" (Figura 20) del PTM della Città Metropolitana di Milano.

L'area in esame rientra nel Parco Lombardo della Valle del Ticino e nei luoghi delle battaglie militari – battaglia di Magenta.

L'area non è interessata dalla presenza diretta di elementi appartenenti alla rete ecologica; nelle vicinanze si riscontra la presenza di un corridoio ecologico secondario e di un varco perimetrato.

L'area in esame, che rientra in un sistema insediativo, non è interessata da priorità di pianificazione da attuarsi, mentre per quanto riguarda le aree libere interessate dal tracciato dell'elettrodotto sono classificate come aree a seminativi semplici.

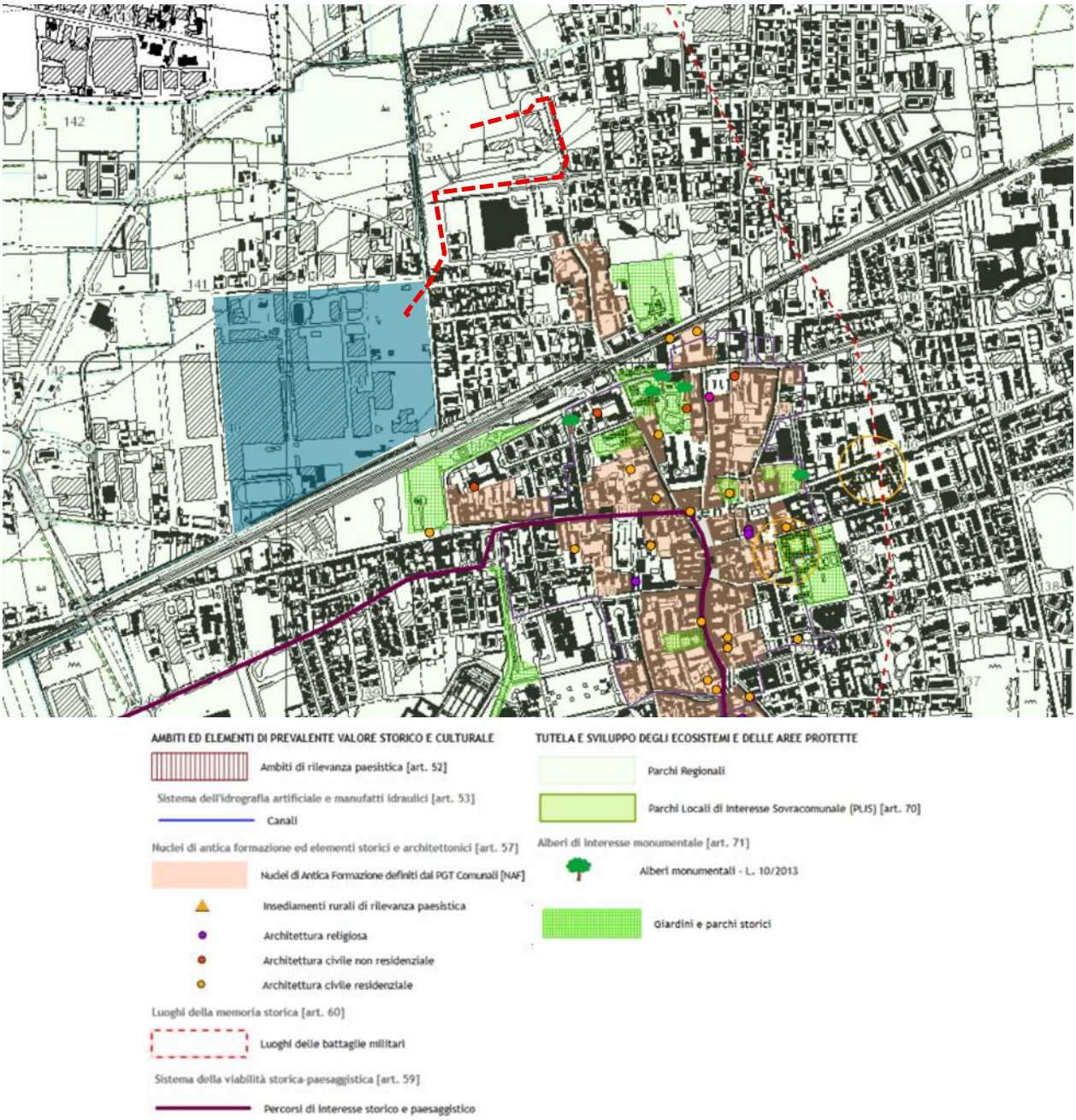

AMBITI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE STORICO E CULTURALE
Ambiti di rilevanza paesistica [art. 52]
Sistema dell'idrografia artificiale e manufatti idraulici [art. 53]
Canali
Nuclei di antica formazione ed elementi storici e architettonici [art. 57]
Nuclei di Antica Formazione definiti dal PGT Comunali [NAF]
Insediamenti rurali di rilevanza paesistica
Architettura religiosa
Architettura civile non residenziale
Architettura civile residenziale
Luoghi della memoria storica [art. 60]
Luoghi delle battaglie militari
Sistema della viabilità storica paesaggistica [art. 59]
Percorsi di interesse storico e paesaggistico
TUTELA E SVILUPPO DEGLI ECOSISTEMI E DELLE AREE PROTETTE
Parchi Regionali
Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS) [art. 70]
Alberi di interesse monumentale [art. 71]
Alberi monumentali - L. 10/2013
Giardini e parchi storici

Figura 18: Estratto della Tavola 3 "Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica" del PTM (Fonte: Sit, CMM)

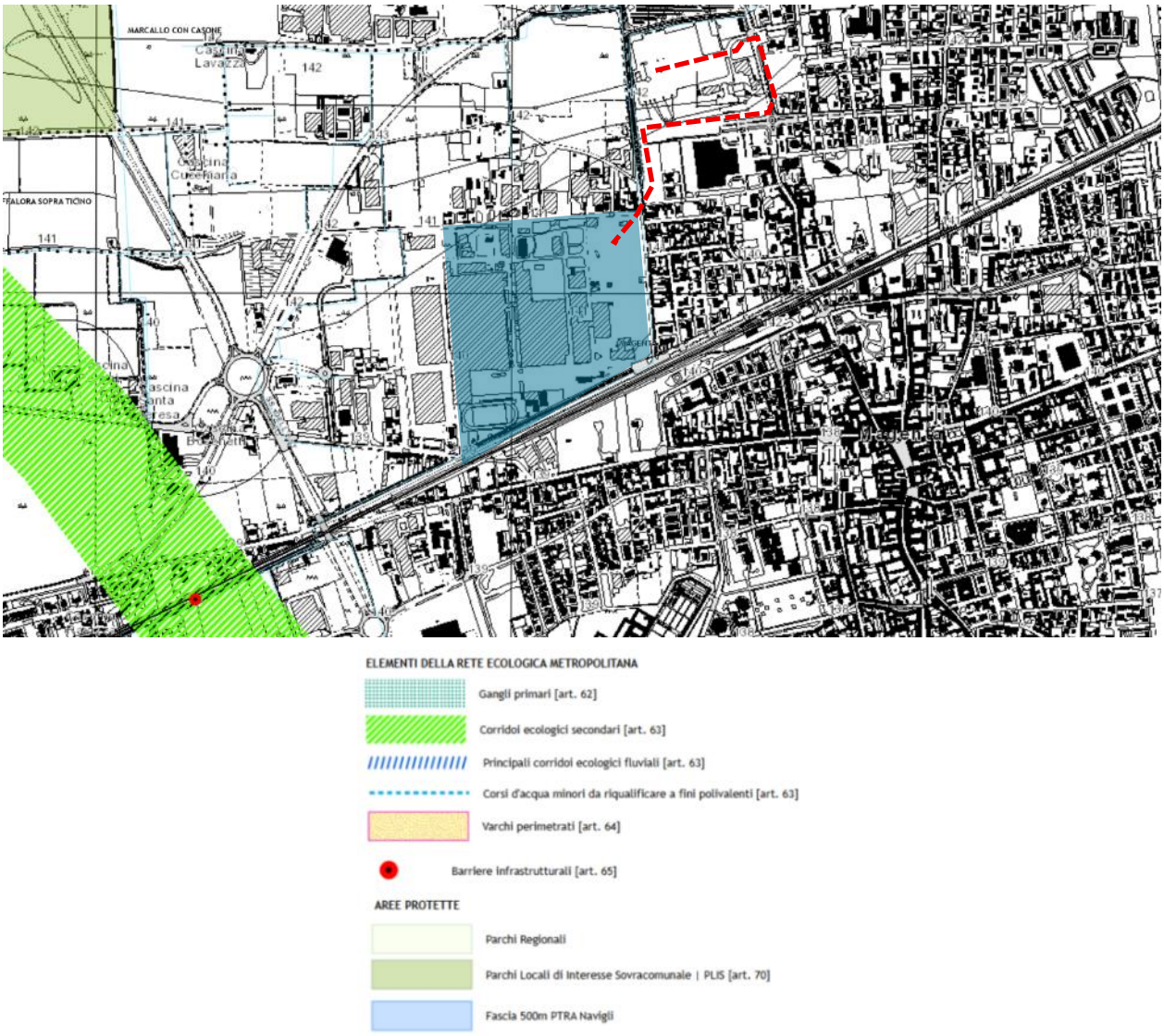


Figura 19: Estratto della Tavola 4 "Rete ecologica metropolitana" del PTM (Fonte: Sit, CMM)

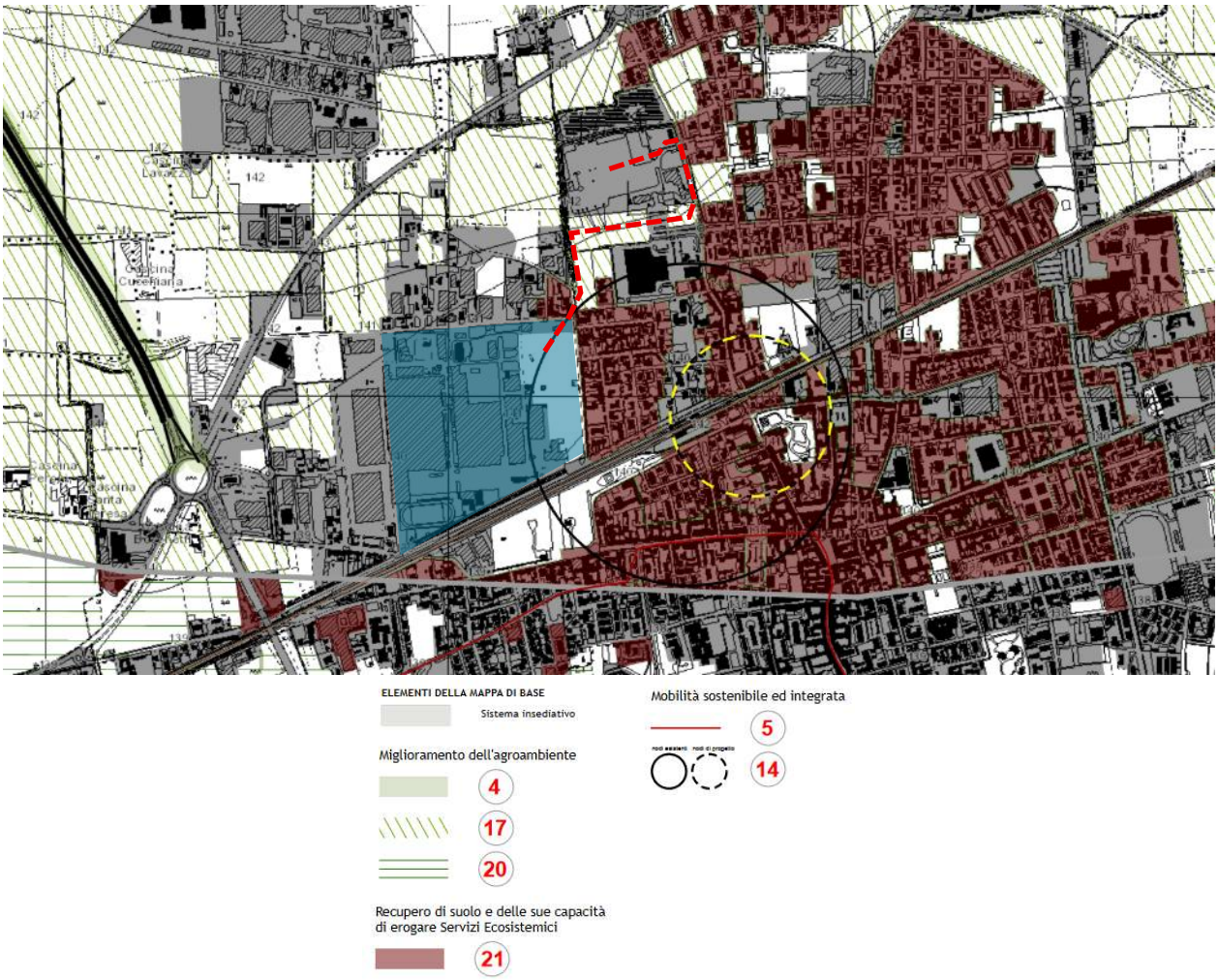


Figura 20: Estratto della Tavola 5.2 "Rete verde metropolitana – Quadro d'insieme" del PTM (Fonte: Sit, CMM)

Come mostra la figura seguente (Figura 21) l'area in esame ricade nella zona idrogeologica omogenea II (fascia dell'alta pianura). L'area rientra nella zona di ricarica/scambio dell'Idro-struttura sotterranea intermedia (ISI) e nella zona di ricarica dell'idro-struttura sotterranea superficiale (ISS).

E' rilevata la presenza del Canale Derivatore di Magenta sul confine sud e est dell'ambito di intervento che verrà interferito dal tracciato del cavidotto nel punto segnalato con l'asterisco.

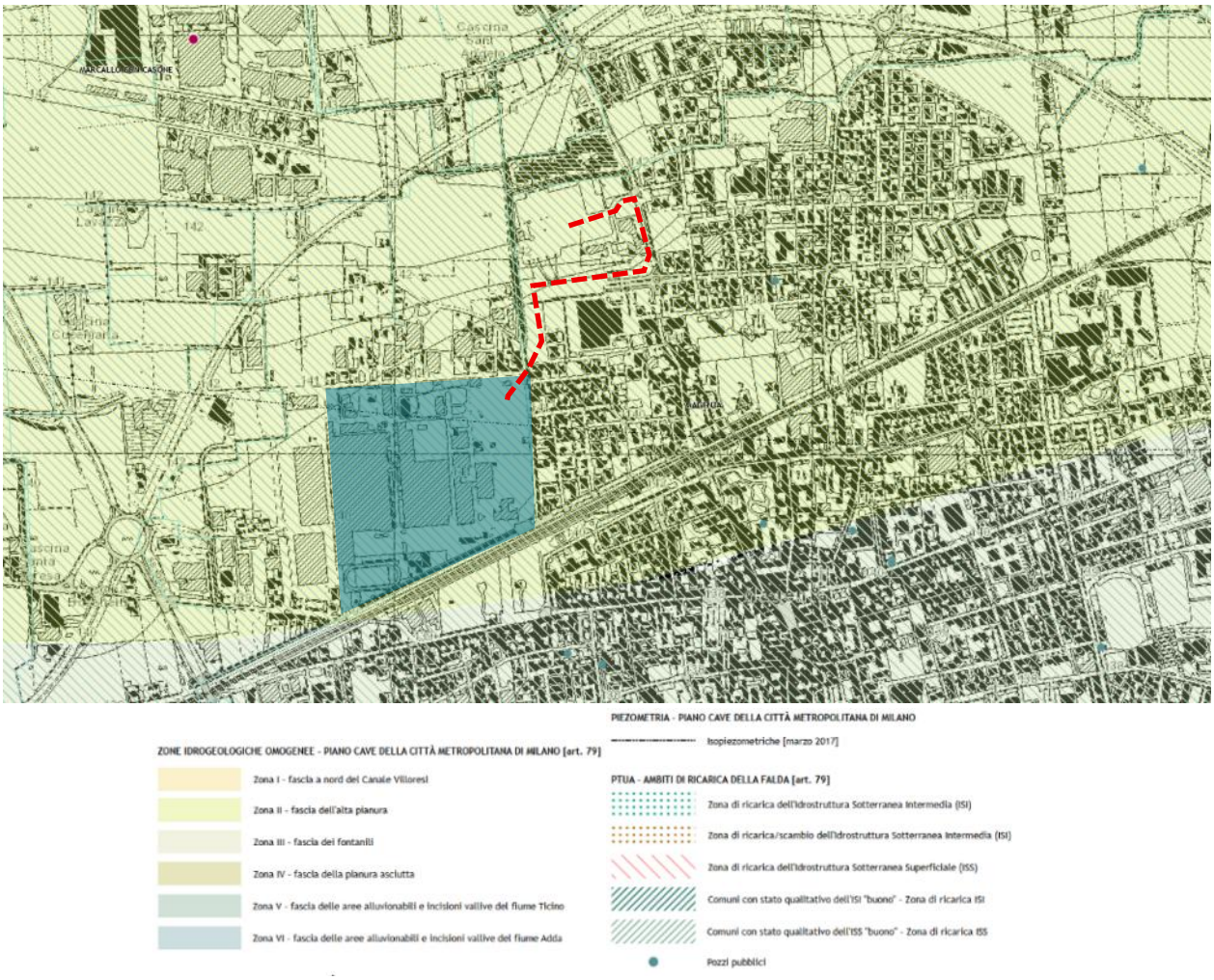

ZONE IDROGEOLOGICHE OMOGENEE - PIANO CAVE DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO [art. 79]
Zona I - fascia a nord del Canale Villoresi
Zona II - fascia dell'alta pianura
Zona III - fascia dei fontanili
Zona IV - fascia della pianura asciutta
Zona V - fascia delle aree alluvionabili e incisioni vallive del fiume Ticino
Zona VI - fascia delle aree alluvionabili e incisioni vallive del fiume Adda
PIEZOMETRIA - PIANO CAVE DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Isopiezometriche [marzo 2017]
PTUA - AMBITI DI RICARICA DELLA FALDA [art. 79]
Zona di ricarica dell'idrostruttura Sotterranea Intermedia (ISI)
Zona di ricarica/scambio dell'idrostruttura Sotterranea Intermedia (ISI)
Zona di ricarica dell'idrostruttura Sotterranea Superficiale (ISS)
Comuni con stato qualitativo dell'ISI "buono" - Zona di ricarica ISI
Comuni con stato qualitativo dell'ISS "buono" - Zona di ricarica ISS
Pozzi pubblici

Figura 21: Estratto della Tavola 7 "Difesa del suolo e ciclo delle acque" del PTM

Dalla cartografia del PTM non si rilevano altri elementi di rilievo per l'area di interesse.

3.1. Piano Territoriale di Coordinamento Parco del Ticino

La Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, approvata con DGR n. 7/5983 del 2 agosto 2001, disciplina le aree ricadenti nel Parco regionale della valle del Ticino. Con DGR n. 8/4186 del 21 febbraio 2007 è stata approvata la prima variante parziale al PTC.

Il Parco lombardo della Valle del Ticino ha avviato con **delibera di Consiglio di Gestione n. 81 del 28.06.2022** il procedimento di redazione della variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Ticino e del Parco Naturale della Valle del Ticino unitamente alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), comprensiva di Valutazione di Incidenza.

Con successiva **Delibera di Consiglio di Gestione n. 24 del 05.03.2024** è stato approvato il Rapporto preliminare della variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale della Valle del Ticino e del Parco naturale della Valle del Ticino.

In data 15 marzo 2024 è stato messo a disposizione sul sito del Parco e sul portale SIVAS di Regione Lombardia il Rapporto preliminare di VAS. Contestualmente è stata indetta la prima Conferenza di Valutazione per il giorno **23 aprile 2024 alle ore 10** presso la sede del Parco a Pontevecchio di Magenta.

Alla data di redazione della presente relazione risulta vigente la variante parziale 2007.

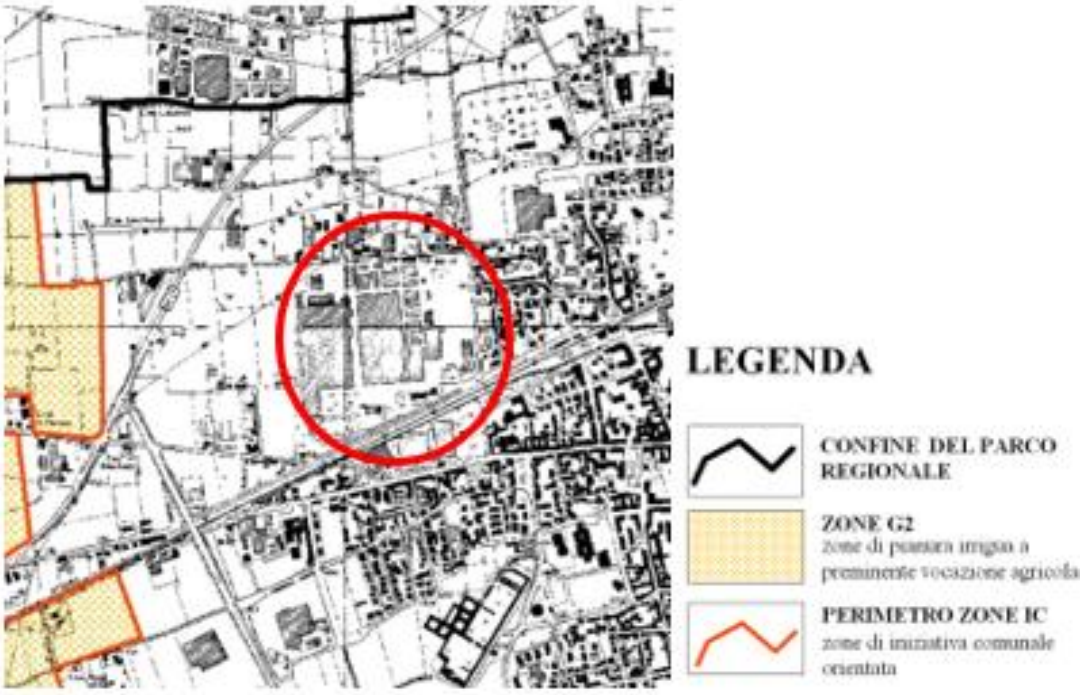


Figura 22: Estratto della Tavola "Azzonamento" del PTC Parco Regionale della Valle del Ticino

L'area di intervento rientra nelle zone di iniziativa comunale orientata IC (Figura 22) per le quali, secondo l'art. 12 delle NTA, le decisioni in materia di pianificazione urbanistica sono demandate agli strumenti urbanistici comunali.

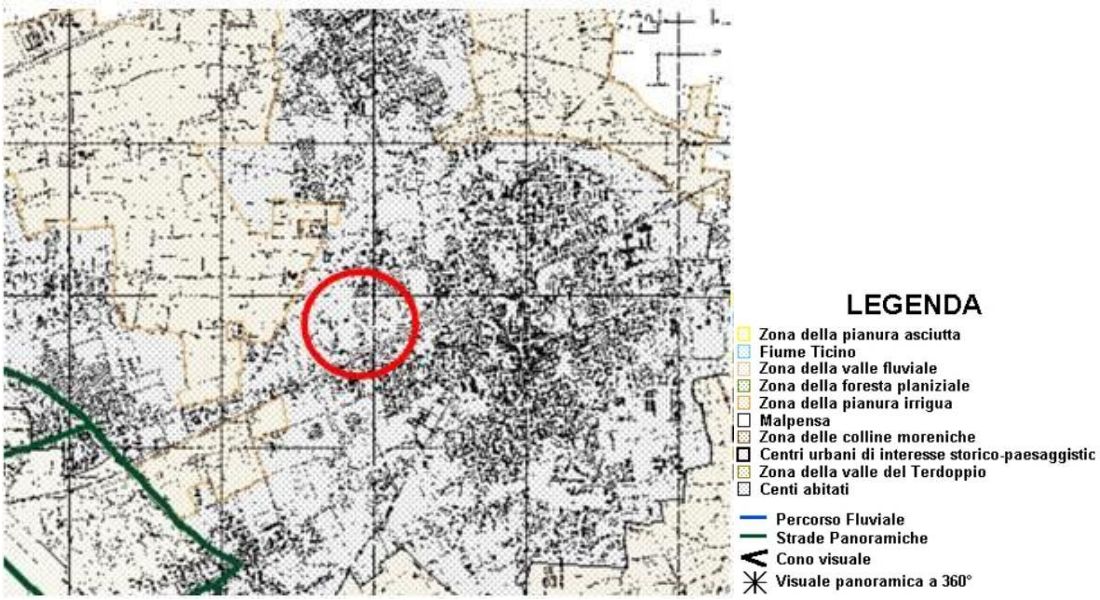


Figura 23: Estratto della Tavola "Piano paesaggistico" del PTC Parco Regionale della Valle del Ticino

La tavola del Piano paesaggistico del PTC (Figura 23) ubica l'area di interesse nella categoria "centri abitati".

Lo strumento regolatore del Parco del Ticino, in grado di organizzare e indirizzare la pianificazione dell'ente Parco, è stato previsto dalla Legge Regionale 86/1983 Piano regionale delle aree regionali protette, è il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), avente effetti di piano paesistico, che articola il relativo territorio in aree differenziate in base all'utilizzo previsto dal relativo regime di tutela.

Il PTC del Parco Naturale ha valore anche di piano paesistico e di piano urbanistico e sostituisce i piani paesistici e i piani territoriali o urbanistici di qualsiasi livello, ai sensi dell' art. 25 della legge 394/91.

Il PTC suddivide il territorio in tre Ambiti paesaggistici:

1. Ambito posto nelle immediate vicinanze del Fiume (suddiviso in relazione al regime di protezione in: Zone del fiume Ticino, Zone naturalistiche integrali "A", Zone naturalistiche orientale "B1", Zone naturalistiche orientate "B2", Zone di rispetto delle zone naturalistiche "B3");
2. Ambito identificato dalla linea del terrazzo principale del fiume Ticino (suddiviso in: Zone agricole e forestali di protezione a prevalente interesse faunistico "C1" e Zone agricole e forestali di protezione a prevalente interesse paesaggistico "C2");
3. Ambito dove prevalgono le attività di conduzione agricola e forestale dei fondi (suddiviso in: Zone di pianura asciutta a preminente vocazione forestale "G1" e Zone di pianura irrigua "G2").

Oltre a questi ambiti di paesaggio sono individuate le seguenti zone o aree differenziate per la caratterizzazione urbana, storica e naturalistica, tra cui le Zone IC – Zone di Iniziativa Comunale.

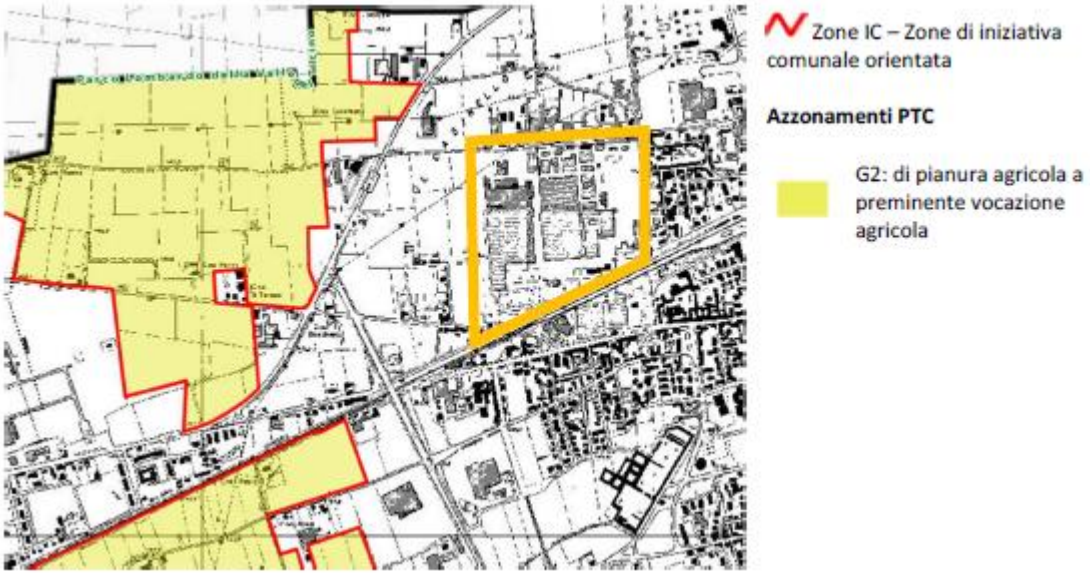

Zone IC – Zone di iniziativa comunale orientata
Azzonamenti PTC
G2: di pianura agricola a preminente vocazione agricola

Figura 24: Estratto del PTC del Parco del Ticino – TAV.G Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale

L'area di progetto si localizza in prossimità delle aree classificate come:

- Ambito agricolo e forestale (ambito agricolo e forestale - G): ovvero ambiti destinati alla conduzione agricola e forestale. All'interno di tali ambiti vengono mantenute le attività agricole e forestali indirizzate verso il mantenimento e il miglioramento del paesaggio.

Pertanto, l'area di intervento non rientra all'interno di nessuno dei tre ambiti di paesaggio individuati da PTC del Parco del Ticino. Contemporaneamente, essa rientra all'interno delle Zone IC, disciplinate dall' art. 12 delle NTA di Piano. Il PTC del Parco del Ticino individua queste zone, che il Comune deve recepire all'interno degli strumenti pianificatori e sono definiti dall'art. 12 delle NTA:

> ***in tali aree le decisioni in materia di pianificazione urbanistica sono demandate agli strumenti urbanistici comunali [..]***

All'interno di tali aree la pianificazione comunale deve tenere presente gli indirizzi del PTC, pur non essendo vincolate come le aree appartenenti agli ambiti di paesaggio individuati. Per queste zone, il PTC pone come indirizzo quello del contenimento della capacità insediativa e il riutilizzo dei manufatti esistenti. Oltre agli indirizzi riguardo l'espansione urbana, il PTC dispone di indirizzi per la conservazione del valore paesaggistico del contesto delle Zone IC che si interfacciano direttamente con le aree agricole e le aree naturalistiche.

> *Art. 12.IC.5*
>
> *Al fine del mantenimento e del miglioramento ambientale del paesaggio urbano, i Comuni con più di 5000 abitanti avranno come riferimento i seguenti indirizzi:*
>
> ***a. Miglioramento ambientale e paesaggistico delle aree di connessione dei margini urbani con le aree agricole adiacenti attraverso un'attenta considerazione dei rapporti visuali e strutturali tra il sistema del verde urbano ed il paesaggio agrario*** *[..]*
>
> *[..]*

c. Armonizzare con l'ambiente circostante delle aree produttive esistenti o di nuova formazione, attraverso la realizzazione di idonee cortine di vegetazione.

[..]

Art. 12.IC.9

[..]

L'ubicazione delle aree in ampliamento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a. essere localizzata in continuità con il perimetro IC indicato nel presente PTC;

b. non interessare, compromettere e/o alterare aree di particolare pregio ambientale e agroeconomico;

[..]

Tenendo presente l'ubicazione dell'area e la sua classificazione, è necessario prendere in considerazione il tipo di paesaggio all'interno del quale si inserisce. In particolare, il PTC individua gli elementi costitutivi del paesaggio, individuando delle fasce campione, suddivise per caratteristiche orografiche, topografiche e ambientali.

Sebbene all'interno dell'area o nelle sue vicinanze, il PTC non individua particolari elementi di valorizzazione del paesaggio, il progetto Paesaggistico fa riferimento al contesto individuato dal PTC per la conservazione e la valorizzazione del contesto all'interno del quale l'ambito di intervento si inserisce.

2.6. Il Piano di Governo del Territorio di Magenta

Con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 13/12/2023 è stata approvata la Variante Generale del PGT del Comune di Magenta (efficaci dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione – Burl SAC n. 10 del 6 marzo 2024).

Di seguito, sulla base delle Tavole DDP.07.a, DDP.06.a, DDP.05.a, DDP.04.a e PS.01.a, vengono riportate quali sono le caratteristiche dell'area di intervento, i vincoli paesaggistici, ambientali e infrastrutturali del sito, ponendo l'attenzione sul fatto che questo non crea un cambiamento paesistico significativo trattandosi di *brownfield* e anzi riqualifica un'area precedentemente dismessa come da prescrizione in merito.

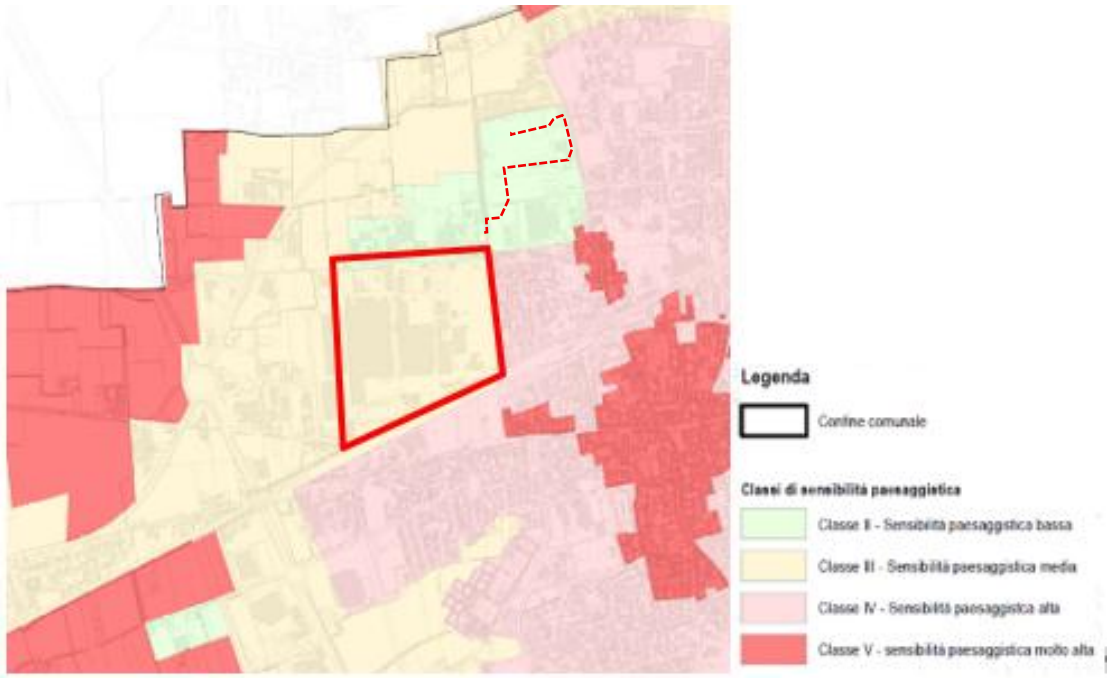

Legenda
Confine comunale
Classi di sensibilità paesaggistica
Classe II - Sensibilità paesaggistica bassa
Classe III - Sensibilità paesaggistica media
Classe IV - Sensibilità paesaggistica alta
Classe V - sensibilità paesaggistica molto alta

Figura 25: estratto della Tavola DDP.06.a "Carta delle sensibilità paesaggistiche" del PGT del Comune di Magenta

Figura 26: estratto della Tavola DDP.07.a "Rete ecologica comunale" del PGT del Comune di Magenta

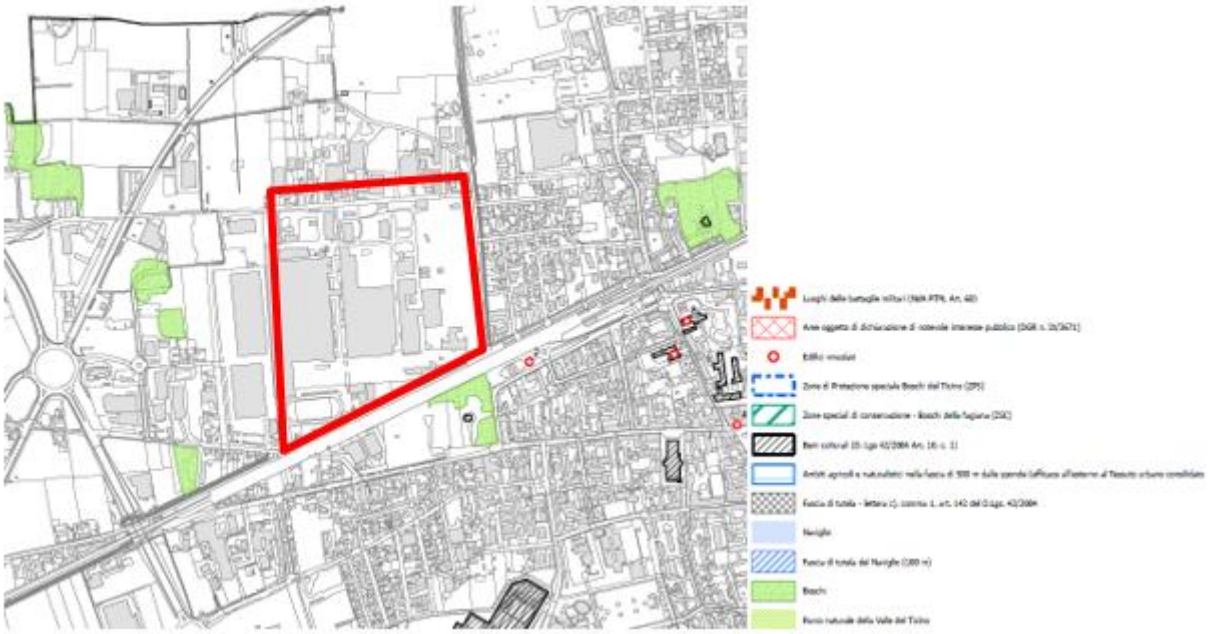


Figura 27: estratto della Tavola DDP.05.a "Vincoli ambientali monumentali" del PGT del Comune di Magenta

Come si evince dalle mappe sopra riportate il sito di interesse ricade in una "zona a sensibilità paesaggistica" media (Figura 25) questo perché non è direttamente interessato da vincoli ambientali monumentali (Figura 27), ma confina e si trova nelle vicinanze di alcune aree appartenenti alla Rete Ecologica Regionale (Figura 26), come un corridoio ecologico di importanza primaria e di alcune zone verdi che fungono da collegamento per la biodiversità locale.

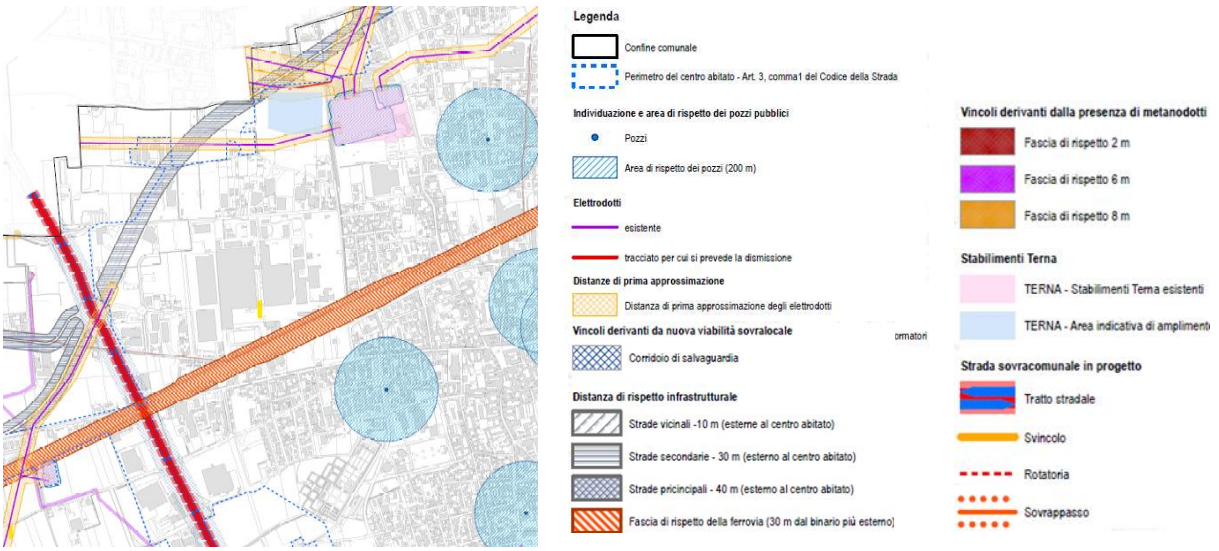

Legenda
Confine comunale
Perimetro del centro abitato - Art. 3, comma1 del Codice della Strada
Individuazione e area di rispetto dei pozzi pubblici
Pozzi
Area di rispetto dei pozzi (200 m)
Elettrodotti
esistente
tracciato per cui si prevede la dismissione
Distanze di prima approssimazione
Distanza di prima approssimazione degli elettrodotti
Vincoli derivanti da nuova viabilità sovralocale
Corridoio di salvaguardia
Distanza di rispetto infrastrutturale
Strade vicinali -10 m (esterne al centro abitato)
Strade secondarie - 30 m (esterno al centro abitato)
Strade pricincipali - 40 m (esterno al centro abitato)
Fascia di rispetto della ferrovia (30 m dal binario più esterno)
Vincoli derivanti dalla presenza di metanodotti
Fascia di rispetto 2 m
Fascia di rispetto 6 m
Fascia di rispetto 8 m
Stabilimenti Terna
TERNA - Stabilimenti Terna esistenti
TERNA - Area indicativa di ampliment
Strada sovracomunale in progetto
Tratto stradale
Svincolo
Rotatoria
Sovrappasso

Figura 28: estratto della Tavola DDP.04.a "Vincoli infrastrutturali a scala locale" del PGT del Comune di Magenta

Il sito di interesse confina con la fascia di rispetto della ferrovia su cui è posto il vincolo infrastrutturale.
A sud del sito, all'interno dei 30m dal binario più esterno, scorre infatti la linea ferroviaria Milano-Novara.
Per quanto riguarda invece i servizi, il sito si trova nelle immediate vicinanze di:

- strutture scolastiche dell'obbligo e dell'infanzia (in azzurro) e secondarie o professionali (in blu): come gli Istituti superiori (Ipsia L.Da Vinci, Enaip, Istituto L. Einaudi) situati a sud dell'ambito oltre la linea ferroviaria e le scuole Media Statale 04 giugno 1859 e primaria Statale Giovanni XXIII, poste a nord-est.
- Alcune aree adibite a verde (in verde);
- Alcuni parcheggi (in grigio).

Si rileva inoltre lungo Viale Piemonte la rete ciclabile esistente e il tracciato della mobilità dolce di previsione.

Ad Ovest dell'ambito di intervento scorre, con direzione nord-ovest/sud-est il Naviglio Grande.

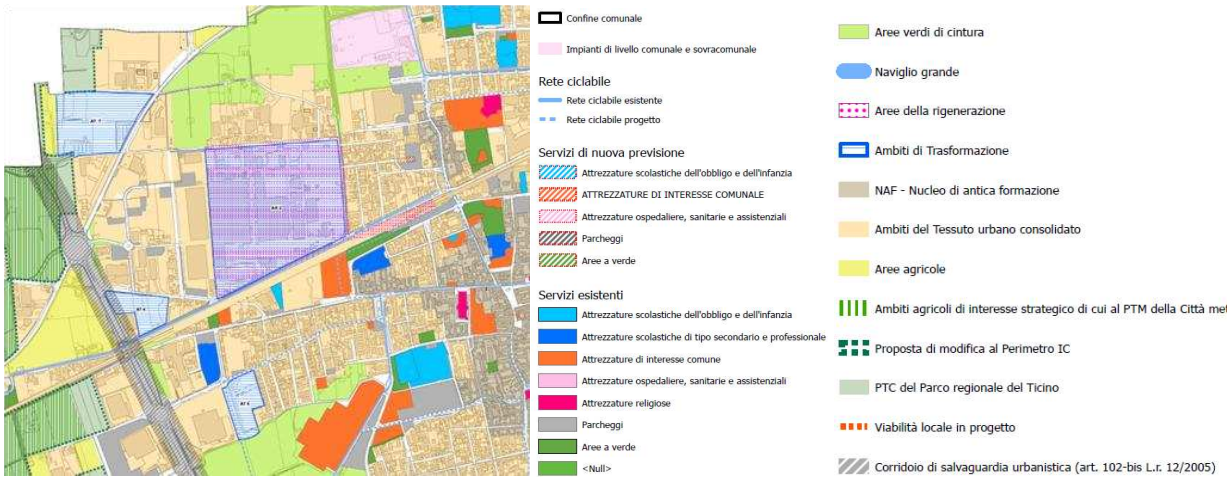

Confine comunale
Impianti di livello comunale e sovracomunale
Rete ciclabile
Rete ciclabile esistente
Rete ciclabile progetto
Servizi di nuova previsione
Attrezzature scolastiche dell'obbligo e dell'infanzia
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE
Attrezzature ospedaliere, sanitarie e assistenziali
Parcheggi
Aree a verde
Servizi esistenti
Attrezzature scolastiche dell'obbligo e dell'infanzia
Attrezzature scolastiche di tipo secondario e professionale
Attrezzature di interesse comune
Attrezzature ospedaliere, sanitarie e assistenziali
Attrezzature religiose
Parcheggi
Aree a verde
<Null>
Aree verdi di cintura
Naviglio grande
Aree della rigenerazione
Ambiti di Trasformazione
NAF - Nucleo di antica formazione
Ambiti del Tessuto urbano consolidato
Aree agricole
Ambiti agricoli di interesse strategico di cui al PTM della Città me
Proposta di modifica al Perimetro IC
PTC del Parco regionale del Ticino
Viabilità locale in progetto
Corridoio di salvaguardia urbanistica (art. 102-bis L.r. 12/2005)

Figura 29: estratto della Tavola PS.01.a "Carta del piano dei servizi" del PGT del Comune di Magenta

2.7. Rete Natura 2000

Nel territorio comunale di Magenta ricadono le seguenti aree di interesse comunitarie:

- ZSC (Zone Speciali di Conservazione) – Boschi della Fagiana IT2050005;
- ZPS (Zone Protezione Speciali) – Boschi del Ticino IT2080301;

che si collocano a circa 3,5 km di distanza dall'area di interesse.

Di seguito un estratto della mappa dal webgis del Parco Ticino (Figura 30) in cui si evince l'ubicazione dell'area di interesse rispetto ai siti di interesse comunitario, retinati in verde.

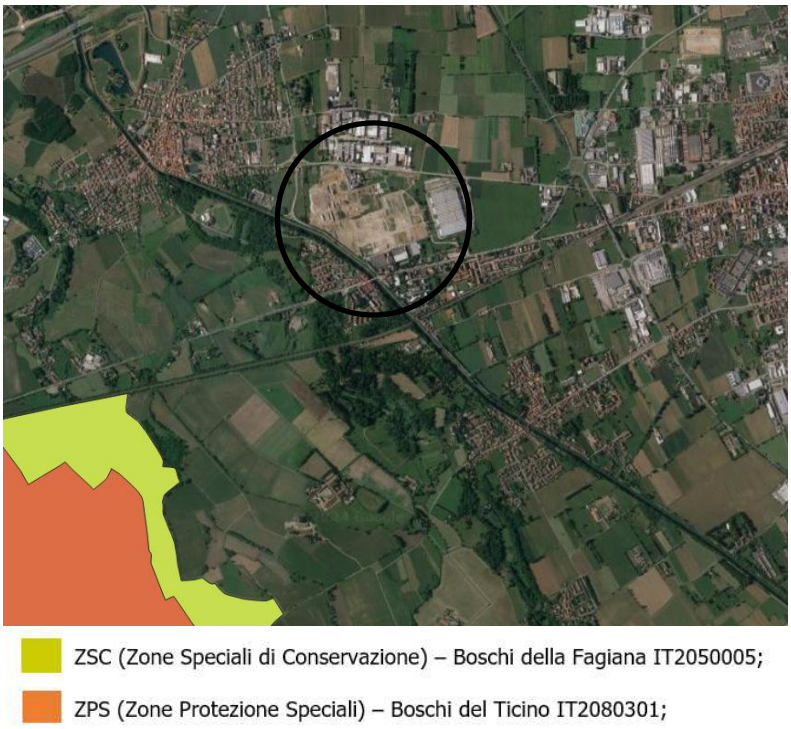

ZSC (Zone Speciali di Conservazione) – Boschi della Fagiana IT2050005;
ZPS (Zone Protezione Speciali) – Boschi del Ticino IT2080301;

Figura 30: Estratto Webgis Siti Natura 2000 (retinati in verde)

2.8. Vincoli Paesaggistici esistenti

Dalle analisi condotte sul database del sistema informativo regionale dei Beni e Ambiti Paesaggistici, in cui sono riportati tutti i vincoli paesaggistici derivati dalla normativa nazionale ovvero dal Codice dei beni culturali e del paesaggio D. Lgs 42/2004 e dal Piano Paesaggistico Regionale. Come si evince dalla lettura della cartografia, l'area di progetto non è interessata da alcun vincolo sovraordinato.

3. INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

3.1. Descrizione del Contesto geomorfologico e Uso del Suolo

L'inquadramento ambientale del sito è stato effettuato consultando la seguente documentazione:

- Componente geologica, idrogeologica e simica del P.G.T. del Comune di Magenta;
- Documento di Polizia Idraulica del Comune di Magenta;
- Geoportale Regione Lombardia.

Dal punto di vista **geologico e geomorfologico**, l'intero territorio comunale di Magenta si colloca nell'ambito dominato dai depositi fluvioglaciali referenti al Livello Fondamentale della Pianura, cui si sono sovrapposti nell'ambito della "Valle" del Fiume Ticino i depositi connessi con l'attività del fluviale.

I depositi del Livello Fondamentale della Pianura costituiscono un corpo sedimentario estremamente potente (120÷130 metri), a composizione ghiaioso sabbiosa, con lenti limo argillose aventi potenza massima di circa 2 metri. Al limite inferiore di tale corpo sedimentario compare un livello argilloso continuo di circa 10 metri che segna il passaggio ad una diversa unità litologica sabbioso argillosa.

Tale situazione rispecchia la già nota struttura dei depositi della pianura lombarda al cui interno è possibile riconoscere tre unità litologiche a granulometria decrescente da ghiaiosa sabbiosa (in superficie), a sabbioso argillosa (alle maggiori profondità), che testimoniano il passaggio da un ambiente di formazione marino (profondità maggiori) ad uno di tipo continentale (in risalita verso la superficie topografica).

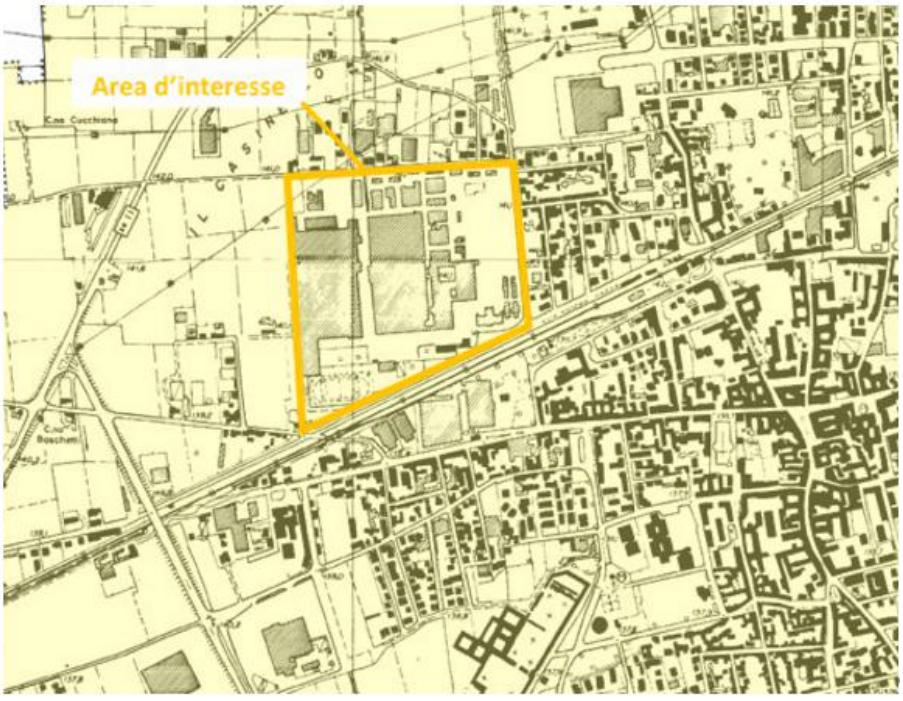


Figura 31 Inquadramento geologico (stralcio Tav. 1 allegata alla Componente geologica comunale)

In particolare, l'area oggetto d'interesse è caratterizzata dalla presenza di depositi prevalentemente ghiaioso sabbiosi in facies fluviale (Pleistocene superiore), identificabili con sedimenti fluviali composti da

ghiaie e sabbie a supporto clastico. La matrice è di natura sabbiosa ed è caratterizzata da sporadici orizzonti fini di natura limosa.

L'elemento morfologico di maggiore rilievo presente sul territorio, invece, è l'orlo di terrazzo fluviale che delimita la scarpata che separa le alluvioni attuali del Fiume Ticino, ad Ovest, e le alluvioni recenti del Livello Fondamentale della Pianura, ad Est.

Infine, dal punto di vista geopedologico, l'area oggetto di studio risulta essere contraddistinta da Suoli Udalfs e Udepts (Alfisuoli e Inceptisuoli): rientrano in questa unità i suoli con orizzonte argillico e suoli moderatamente profondi con falda freatica poco profonda, scheletro scarso o comune e drenaggio da lento a rapido.

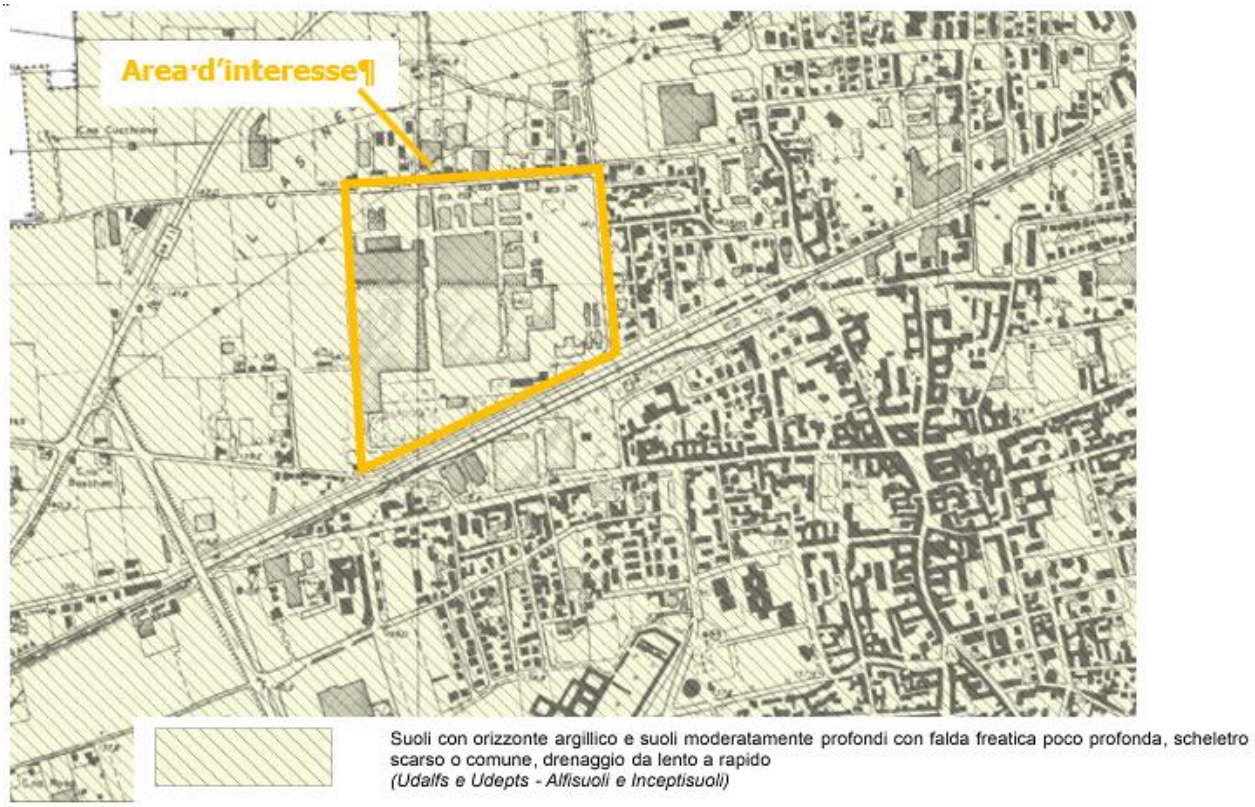

Area d'interesse
Suoli con orizzonte argillico e suoli moderatamente profondi con falda freatica poco profonda, scheletro scarso o comune, drenaggio da lento a rapido
(Udalfs e Udepts - Alfisuoli e Inceptisuoli)

Figura 32 Inquadramento geomorfologico (stralcio Tav. 1 allegata alla Componente geologica comunale)

3.2. Contesto Storico-Archeologico-Monumentale

L'evoluzione storica del settore nord di Magenta mostra una progressiva urbanizzazione dal primo Novecento, mentre negli anni '50 sorse il complesso industriale Novaceta, con capannoni alti 11–12 m e una centrale termoelettrica di 25 m (ciminiera 50 m).

A sud della ferrovia si sviluppa invece un ambito di alto valore storico e monumentale, tutelato dalla normativa sui beni culturali, comprendente Villa Naj Oleari, l'Ossario, il Monumento a Mac Mahon e la stazione ferroviaria.

Quest'area rappresenta un punto chiave della **Battaglia di Magenta del 4 giugno 1859**, scontro decisivo della Seconda Guerra d'Indipendenza. La ferrovia, allora caratterizzata da scarpate più accentuate, fu teatro degli scontri più intensi e costituì l'ultima linea difensiva austriaca. L'importanza storica del luogo è testimoniata anche dalle opere pittoriche ottocentesche, tra cui il celebre quadro di Gerolamo Induno, e dai monumenti eretti tra il 1872 e il 1895 in memoria dei caduti e del generale Mac Mahon.

L'ambito a sud della ferrovia – Casa Giacobbe, stazione, Ossario, Monumento a Mac Mahon – costituisce dunque un tessuto storico fondamentale e residuale nel contesto urbano, essenziale per la memoria della battaglia e per la definizione del paesaggio culturale.

(1) Villa Naj Oleari
(2) Casa Giacobbe
(3) Basilica San Martino Vescovo
(4) Casa Giacobbe Interni

Tale contesto è imprescindibile per valutare correttamente l'impatto del nuovo intervento previsto nell'area ex Novaceta.

Quanto premesso risulta imprescindibile per inquadrare il contesto paesaggistico e monumentale in prossimità del quale si colloca l'ambito d'intervento. Si tratta infatti di una porzione di territorio comunale che, come contemplato negli indirizzi dal Piano Paesaggistico, richiede una particolare attenzione negli interventi di modifica.

3.3. Elementi costitutivi del paesaggio urbano

Nei paragrafi seguenti verranno analizzati puntualmente gli elementi paesaggistici presenti nel contesto di inserimento del progetto, sulla base dei contenuti della D.g.r. 2727 del 22 Dicembre 2011 "*Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 Marzo 2005 n° 12*", che di fatto trae origine dal Piano Paesaggistico Regionale 2010 che ne sviluppa ed applica i principi ispiratori.

3.3.1. Elementi costitutivi del settore geomorfologico e naturalistico

Il paesaggio che si riconosce a Magenta presenta i connotati tipici della pianura irrigua ove, nelle aree ancora non densamente urbanizzate conserva i tipici caratteri del paesaggio agrario e dei suoi elementi costitutivi (piccole aree boschive, siepi e alberature di confine, filari di ripa) oltre che la presenza di cascine storiche e di un reticolo viario storico.

Il paesaggio comunale è contraddistinto anche per numerosi elementi ed ambiti di rilevanza paesistica: il sistema ambientale - vincoli e valenze storico-ambientali – quale elemento fondante dello schema

strutturale del territorio di Magenta, è articolato principalmente nei sottosistemi qui elencati e descritti nei loro elementi di rilievo:

- **Sistema delle aree protette**
  Parco Lombardo della Valle del Ticino, ZSC BOSCHI DELLA FAGIANA IT 2050005, ZPS BOSCHI DEL TICINO IT 2080301
- **Sistema degli ambiti naturalistici**
  Sistemi dell'idrografia artificiale: Naviglio Grande (naviglio storico) - fontanili e manufatti idraulici
  Sistemi del paesaggio agrario tradizionale: Insediamenti rurali di rilevanza paesistica - Insediamenti rurali di interesse storico
  Aree boscate
  Aree a rischio archeologico.

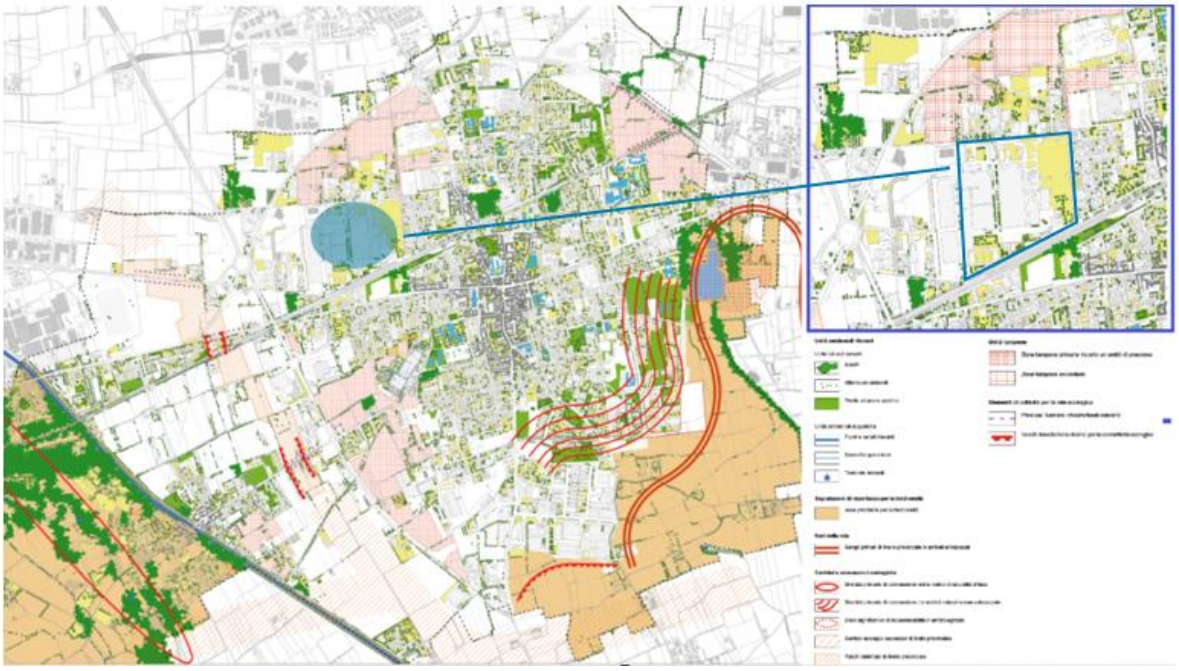


Figura 33 Estratto tavola SP02 "carta ecopaesistica" (PdS del PGT vigente)

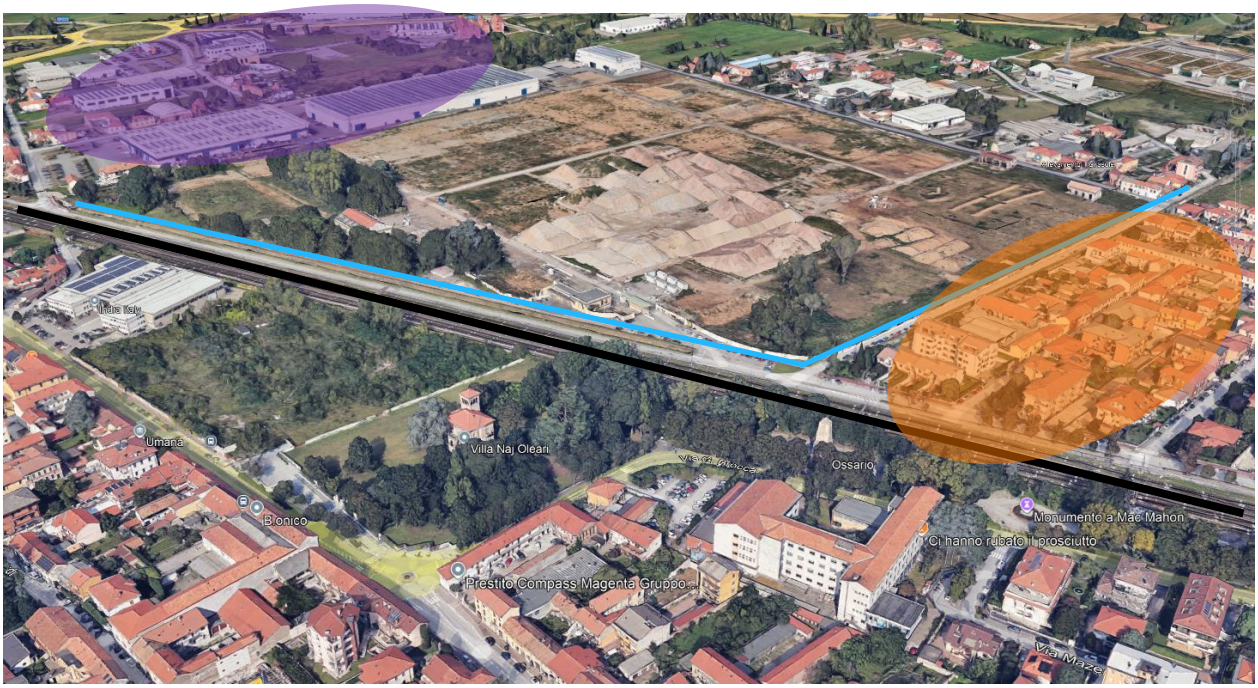
Per quanto riguarda la struttura ecopaesistica il territorio comunale di Magenta presenta caratteri naturalistici decisamente strutturati a sud e a ovest ove sono presenti, in corrispondenza delle aree agricole e aree verdi, i principali elementi della Rete Ecologica Provinciale che funge da connessione diretta con il fiume Ticino e il Parco.

Come già riportato nel quadro conoscitivo del PGT (Rif. A1 - DDP.QRC_Quadro ricognitivo conoscitivo) "*questa presenza continua di aree verdi e agricole caratterizza in modo determinante il paesaggio di Magenta e dei comuni confinanti dove il suolo libero è decisamente prevalente rispetto all'edificato. Il territorio comunale è attraversato dal Naviglio Grande (direzione NO, SE), che costituendo rete di collegamento fluviale tra Milano e il Lago Maggiore, ebbe fondamentale importanza per lo sviluppo economico del paese fino al 1700. Il Comune fa parte de Parco Lombardo della Valle del Ticino, che si estende per circa 90.000 ettari distribuiti lungo l'asta fluviale del Fiume Ticino ed include il territorio di quarantasette comuni appartenenti rispettivamente alle province di Milano, Varese e Pavia*".

Nell'area sono segnalate diverse unità arboree che però sono state già oggetto di un intervento di taglio per la predisposizione del cantiere a fronte dell'ottenimento di specifica autorizzazione paesaggistica (Autorizzazione di demolizione di alberi e manufatti PP 042/7765 ottenuta nel 2022).

3.3.2. Elementi costitutivi del settore antropico

L'ambito di intervento è inserito nel contesto urbano ed è posto tra la linea ferroviaria e le aree agricole a nord individuate come "*zone tampone primarie rispetto agli ambiti di pressione*"



Il contesto è caratterizzato da un ambito prevalentemente residenziale a Est dell'area di intervento caratterizzato da edifici medio-bassi da 2 a 4 piani che affacciano direttamente sull'area di intervento a cui si interpone il corso del Canale Derivatore di Magenta che scorre a est, oltre la via Galilei, e sud del comparto.

Vista aerea del fronte est (Fonte Google Earth)

Vista su Viale Piemonte, a sud dell'ambito, tra il Canale Derivatore e la linea ferroviaria

Vista sul fronte produttivo posto lungo il confine ovest del comparto.

3.3.3. Aree verdi

Le aree verdi di riferimento sono quelle afferenti agli elementi storico culturali al di là della ferrovia, a sud del comparto.4

L'area evidenziata in verde, posta al di là della linea ferroviaria Torino-Milano che attraversa la città, presenta già una fitta presenza di alte essenze arboree che la delimitano e proteggono proprio dal traffico ferroviario, lasciando quindi più aperto il fronte verso il centro della città. Il masterplan propone il maggior

arretramento possibile degli edifici di maggior volume, così da avvantaggiare al massimo il ruolo di filtro delle 3 barriere a verde che si interpongono tra il nuovo complesso e i monumenti ed edifici di valore storico o vincolati.

Dettaglio sulle alberature di Villa Naj Oleari , Parco Unità d'Italia e Ossario

4. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI PROGETTO

L'area di intervento, di proprietà della società Namira SRG PA – Fondo Ukhast comparto 1, coincide con il sito dell'ex stabilimento NOVACETA, un complesso industriale dismesso destinato in passato alla produzione di acetato di cellulosa e chiuso definitivamente nel 2010. Ad oggi, le demolizioni della quasi totalità degli edifici risultano completate, mentre sono in corso le operazioni di bonifica ambientale dell'intero comparto, finalizzate al recupero della qualità del suolo e delle matrici ambientali.

La scelta localizzativa del nuovo insediamento risponde ai principi della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo, privilegiando la riqualificazione di un'area già infrastrutturata e servita, in luogo di nuovi insediamenti su suoli agricoli o naturali.

Il sito si colloca inoltre in posizione baricentrica rispetto all'asse produttivo Milano–Torino e, più in generale, all'interno del sistema infrastrutturale della Pianura Padana, garantendo ottimali condizioni di accessibilità e connessione con le principali reti viarie e logistiche.

In considerazione del precedente utilizzo industriale di tipo chimico, il progetto prevede la bonifica integrale dell'area, compresa la porzione destinata a futura cessione comunale. Tale intervento rappresenta un presupposto tecnico e ambientale fondamentale, poiché consente la rigenerazione ecologica del sito e la restituzione alla collettività di un comparto profondamente riqualificato.

L'iniziativa si configura come un intervento di rigenerazione a impatto positivo, fondato su criteri di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e qualità paesaggistica, in quanto:

- non determina nuovo consumo di suolo, sviluppandosi su un'area industriale dismessa (brownfield);
- promuove la riqualificazione ecologica e paesaggistica mediante interventi di compensazione ambientale e ampie superfici a verde;
- genera benefici economici e sociali sia diretti (nuove opportunità occupazionali) sia indiretti (valorizzazione del contesto urbano e incremento dell'attrattività territoriale).

Oltre al nuovo polo tecnologico, il progetto prevede una serie di opere di interesse pubblico e di miglioramento territoriale, tra cui:

- la realizzazione di un centro sportivo pubblico a servizio della comunità;
- la riqualificazione e l'ampliamento della viabilità locale, con l'allargamento di via Pacinotti, la nuova bretella di collegamento con via Impastato e la realizzazione di una rotatoria di snodo;
- la creazione di **un parcheggio pubblico da circa 150 posti** auto in corrispondenza dell'attuale sedime di via Galileo Galilei;
- la riqualificazione di un edificio storico dell'ex complesso Novaceta, già adibito a infermeria, a fini di valorizzazione della memoria industriale del sito.

Il progetto, presentato al Comune di Magenta mediante Piano Attuativo nel marzo 2024, si distingue per la forte impronta ambientale e per l'approccio integrato tra innovazione tecnologica, sostenibilità e valorizzazione paesaggistica.

L'intervento costituisce un modello virtuoso di trasformazione responsabile, capace di coniugare sviluppo produttivo avanzato, recupero ecologico e ricucitura del rapporto tra città e ambiente naturale, restituendo al territorio un'area rigenerata e sostenibile.

L'impostazione generale del masterplan nasce dall'integrazione tra le esigenze funzionali e operative del Committente e i vincoli e indirizzi urbanistici locali, con un'attenzione prioritaria alla compatibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento rispetto al contesto urbano esistente.

La progettazione ha perseguito l'obiettivo di mitigare l'impatto volumetrico e percettivo del nuovo complesso, in particolare tenendo conto della differente scala edilizia rispetto al tessuto residenziale e produttivo circostante.

Struttura funzionale del masterplan

Il comparto è organizzato secondo una struttura modulare e funzionalmente indipendente, in cui ciascun Data Center dispone di un proprio edificio uffici e magazzino tecnico.

Il sistema distributivo e viabilistico interno è stato concepito per garantire la circolazione autonoma e sicura dei mezzi pesanti, sia per le attività operative ordinarie (logistica, manutenzione, approvvigionamento) sia per le manovre di emergenza e l'accesso dei mezzi di soccorso (autobotti, gru, vigili del fuoco).

L'assetto generale privilegia una rete viaria ad anello e percorsi di servizio separati dalle aree pedonali, con ampie zone di manovra e raggi di curvatura ottimizzati per i veicoli di grandi dimensioni, al fine di ridurre interferenze funzionali e garantire la sicurezza operativa.

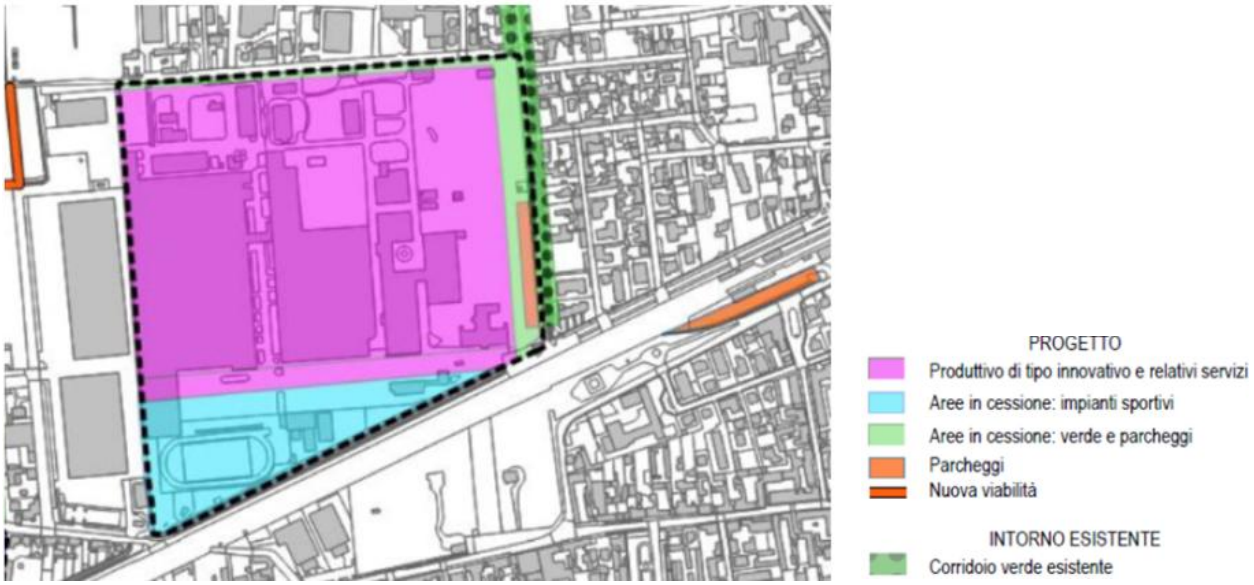


Figura 34: Estratto scheda d'ambito AR2

Figura 35: Masterplan

Criteri di distanziamento e flessibilità d'uso

In conformità alle normative locali e alle prescrizioni del Committente, ogni edificio rispetta una distanza minima di 8 metri dal limite di proprietà e di almeno 30 metri tra edifici adiacenti, assicurando così idonee condizioni di sicurezza antincendio, aerazione naturale e possibile riconfigurazione futura.

Tale impostazione consente, se necessario, una futura suddivisione interna del lotto e l'adozione di una soluzione multitenant, garantendo al contempo flessibilità gestionale e sostenibilità a lungo termine dell'intervento.

Dotazioni tecniche e infrastrutturali

Ciascun Data Center è dotato di tutte le infrastrutture tecniche di supporto, realizzate secondo criteri di efficienza e sicurezza ambientale, tra cui:

- vasche meccaniche di raccolta e riciclo delle acque meteoriche e di processo, destinate ai sistemi di raffreddamento ad aria e ad eventuali usi secondari;

- serbatoi di stoccaggio carburante a servizio dei generatori di emergenza, opportunamente compartimentati e dotati di sistemi di contenimento delle perdite;
- serbatoi dedicati all'impianto sprinkler antincendio, dimensionati in conformità alle normative di sicurezza vigenti;
- parcheggi di pertinenza e spazi di sosta temporanea per i mezzi di servizio e di manutenzione.

Articolazione temporale dell'intervento

La realizzazione del complesso è prevista in cinque fasi successive, articolate in modo da garantire la funzionalità progressiva del sito e la minimizzazione degli impatti temporanei sul territorio e sulla viabilità locale.

La sequenza di sviluppo delle fasi operative sarà dettagliata nelle tavole di pianificazione esecutiva, in coerenza con il cronoprogramma generale dell'intervento.

Fase 1	
Pubblico	A.01- Adeguamento della sezione stradale di via Pacinotti
	A.01- Sistemazione recinzione, pista ciclabile
Privato	**Realizzazione edificio C01**
	Realizzazione della Sottostazione Elettrica
	Realizzazione ingresso edificio C.01
Fase 2	
Pubblico	A.02- Realizzazione nuova Via Galileo, compresa la rotatoria
	A.02- Nuovi parcheggi e sistemazione aree verdi
Privato	**Realizzazione Edificio C.02**
Fase 3	
Pubblico	A.03 – Realizzazione nuova viabilità Sud
	A-03-Sistemazione aree verdi
Privato	**Realizzazione edificio C.03**
Fase 4	
Pubblico	A.04- Riqualificazione e rifunzionalizzazione edificio Ex portineria
Privato	**Realizzazione Edificio C.04**
Fase 5	
Pubblico	A-05 Realizzazione edificio nuovo centro sportivo
	A.05-Centro sportivo Sistemazione esterne
	A.05- Riqualificazione manto pista ciclabile
Privato	**Realizzazione Edificio C.05**

*Figura 36: Ipotesi fasi di realizzazione del progetto**

*Nota: le fasi di realizzazione sono indicative in quanto potrebbero subire modifiche in fase attuativa

4.1. Caratteristiche generali del progetto

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo polo produttivo articolato in cinque edifici, tutti di identiche dimensioni e destinati ad attività produttive avanzate. L'area sarà servita da una sottostazione elettrica dedicata e integrata da una serie di opere a uso pubblico, tra cui spiccano una nuova viabilità alternativa all'attuale via Galileo Galilei, un parcheggio con circa 150 posti auto, un campo sportivo e la riqualificazione di un edificio esistente per attività pubbliche. In aggiunta, le aree intermedie tra gli edifici saranno sistemate a verde pubblico, valorizzando così la qualità ambientale e l'inserimento paesaggistico dell'intero comparto.

Caratteri architettonici e materiali

Gli edifici del polo produttivo si distinguono per l'utilizzo di materiali dai toni neutri e delicati, pensati per favorire l'integrazione architettonica e paesaggistica. Le facciate saranno rivestite da una maglia metallica che permetterà la crescita controllata di vegetazione rampicante, intervallata da fasce verticali in materiale riflettente che alleggeriscono visivamente i volumi e favoriscono l'integrazione col cielo.

I locali tecnici posizionati in copertura saranno schermati da grigliati metallici leggeri e neutri.

I volumi più bassi, destinati a uffici e depositi, saranno caratterizzati da facciate che alternano porzioni vetrate e parti piene, anch'esse predisposte per la vegetazione rampicante. Sulle coperture di questi volumi saranno installati impianti fotovoltaici, contribuendo così all'efficienza energetica del complesso.

Ogni edificio disporrà, nelle immediate vicinanze, di tutte le dotazioni minime previste dal regolamento: aree a verde permeabile, alberature, vasche per la raccolta delle acque duali e dispositivi per il rispetto dell'invarianza idraulica.

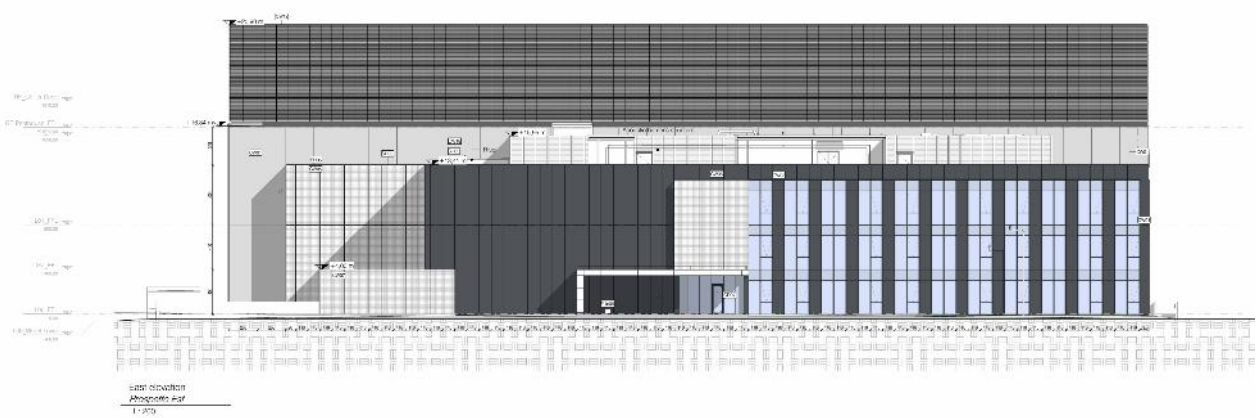


Figura 37: Facciata edificio amministrativo

Figura 38: Vista 3D render

Il Centro Sportivo

Nell'area sud-ovest del lotto si trova l'ex centro sportivo aziendale, oggi in stato di abbandono così come il vicino stabilimento produttivo. Uno degli obiettivi principali del piano attuativo è proprio la realizzazione di un nuovo campo sportivo ad uso pubblico: una struttura moderna e accessibile, pensata per sostituire la precedente e offrire un servizio di qualità alla comunità di Magenta, in linea con la più ampia strategia di rigenerazione urbana.

Il nuovo impianto sportivo sorgerà in una posizione strategica, lungo il canale secondario Villoresi e vicino alla pista ciclopedonale che collega il centro di Magenta al Parco del Ticino. L'ingresso sarà facilmente raggiungibile direttamente dalla pista ciclopedonale, attraversando un'area verde esterna che migliora il comfort visivo e prolunga idealmente il verde urbano fino alle porte della città.

Per favorire l'accessibilità, è previsto un parcheggio dedicato di circa 50 posti auto, collegato alla nuova viabilità e situato davanti all'ingresso del campo. L'accesso all'impianto sarà organizzato in modo da separare i flussi di atleti e spettatori, garantendo così una gestione ordinata e funzionale degli ingressi.

Struttura di supporto

Il progetto include la realizzazione di una nuova struttura di circa 700 m², concepita per ospitare tutte le funzioni di supporto alle attività sportive. All'interno troveranno spazio:

- Quattro spogliatoi indipendenti, ciascuno dotato di docce e servizi igienici;
- Un locale spogliatoio riservato ad arbitri e giudici, con relativi servizi;
- Un'infermeria/locale visite mediche;
- Un deposito per materiali di supporto;
- Due magazzini aggiuntivi, ciascuno di almeno 40 m², per attrezzature e manutenzione del campo;
- Servizi igienici pubblici accessibili anche durante le manifestazioni;
- Un bar/tavola calda, situato in posizione strategica tra area verde, campo e pista ciclopedonale, pensato per essere operativo anche al di fuori degli orari di utilizzo dell'impianto sportivo.

Campo di atletica leggera

Il nuovo campo sarà progettato per sfruttare al meglio la superficie disponibile, consentendo la realizzazione di una pista di atletica leggera di classe R "Impianti Ridotti", con anello a 6 corsie e raggio al cordolo di 26 metri. Sul rettilineo principale è prevista una gradinata per gli spettatori, dimensionata in fase di progetto in base alla capienza richiesta dall'impianto.

Paesaggio e accessibilità

Dal punto di vista paesaggistico, il campo sarà delimitato da una recinzione a maglia larga, che garantirà la sicurezza senza ostacolare la visibilità tra interno ed esterno, favorendo un'integrazione visiva col contesto urbano. Laddove possibile, verranno mantenute e integrate le alberature esistenti nell'angolo sud-ovest del lotto, compatibilmente con le opere di bonifica necessarie per garantire la salubrità dell'area. Questo intervento contribuirà a preservare e valorizzare il verde, migliorando l'inserimento paesaggistico dell'intero impianto.

È inoltre previsto il recupero dell'edificio esistente vicino al campo sportivo, che verrà destinato a funzioni di supporto al nuovo impianto. Questa struttura potrà ospitare spazi collettivi di quartiere, offrendo nuovi servizi alla comunità e integrando ulteriori spogliatoi e servizi per atleti, per un utilizzo flessibile, funzionale e condiviso.

Figura 39: Masterplan Centro sportivo

Figura 40: render edificio campus sportivo

5. VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESAGGISTICO

La valutazione dell'impatto paesaggistico si basa su un'approfondita analisi della sensibilità del contesto e dell'incidenza che gli interventi avranno sul paesaggio circostante.

La Soprintendenza per i Beni Archeologici, Belle Arti e Paesaggio ha espresso **parere favorevole di massima con condizioni**, ai sensi dell'art. 16 comma 3 della Legge n.1150 del 17.08.1942 (prot. n. 18413 del 17 luglio 2024), in sede di istruttoria del Piano Attuativo rilevando criticità legate alla grande estensione dell'intervento e alle altezze previste, che potrebbero incidere sulle visuali verso beni culturali posti a sud della ferrovia, in particolare Villa Naj Oleari, il Giardino del Monumento Ossario e il Monumento a Mac Mahon. L'area, classificata dal PGT come a sensibilità paesaggistica media, è collocata tra Viale Piemonte, Via Galilei e la Sabiana S.p.A.

Nel parere sono state esposte le seguenti criticità:

"Il Polo di alta tecnologia in progetto, pur presentandosi come progetto virtuoso che occupa un'ex area industriale, evitando così altro consumo di suolo, una volta realizzato, modificherà lo skyline della zona Nord della Città di Magenta.

Gli edifici demoliti del precedente sito industriale, presentando un'altezza massima dei capannoni di circa 12 mt (ad esclusione della centrale termoelettrica con la ciminiera alta 50 mt) erano localizzati principalmente al centro e ad Ovest del comparto.

Se si esclude l'elemento puntiforme (rispetto allo sviluppo planimetrico) della centrale termoelettrica, i vecchi edifici non emergevano rispetto all'altezza media dell'edificato limitrofo (a Nord della ferrovia). Lo sviluppo planivolumetrico della Novaceta non introduceva particolari criticità con le visuali dal giardino dell'Ossario e dal parco della Villa Naj Oleari, seppur la sua realizzazione fosse avvenuta quasi mezzo secolo prima dell'introduzione della tutela paesaggistica.

Alla luce di quanto premesso questa Soprintendenza esprime il seguente parere:

1. si apprezza la scelta di non consumare ulteriore suolo agricolo, ma di convertire un'area già in precedenza a destinazione industriale;

2. si ritiene positiva la cessione di una parte del comparto al Comune, per funzioni pubbliche (aree situate a Sud e ad Est, rispettivamente confinanti con il Viale Piemonte e la Via Galileo Galilei)

3. si ritengono compatibili con le caratteristiche paesaggistiche del comparto i fabbricati C.01, C.02, C.03, C.04 e la sottostazione elettrica;

4. si apprezza lo sforzo di allontanare dalla ferrovia, e quindi dal compendio monumentale, parte integrante del contesto paesaggistico, il blocco C.05;

5. pur tuttavia, si ritiene che lo sviluppo progettuale successivo debba attentamente verificare l'impatto paesaggistico del suddetto blocco C.05. L'aumento considerevole di altezza rispetto ai manufatti preesistenti, potrebbe infatti introdurre effetti visivi inappropriati nel contesto paesaggistico di appartenenza. Si richiede pertanto di approfondire la soluzione progettuale del blocco C.05 con simulazioni foto realistiche prese da differenti punti di vista panoramici (ad esempio, dal parco di Villa Naj Oleari, dall'Ossario, dal Monumento Mac Mahon, dalla via Piemonte e dalla via G. Brocca), valutando anche la possibilità di integrare la schermatura verde e/o ridurre sensibilmente l'altezza massima dello stesso blocco nella parte verso la ferrovia."

5.1.Analisi degli Effetti Visivi sul Paesaggio

Dal punto di vista visivo, anche con riferimento alle osservazioni rese dalla Soprintendenza, emerge dunque la criticità relativa alla modifica dello skyline dagli edifici posti a nord, ad est e dalle zone ed edifici vincolati a sud.

Un altro punto di visibilità sensibile è individuato dalla linea ferroviaria in quanto interferisce potenzialmente con la percezione visiva dei luoghi degli utenti della ferrovia.

Considerando lo stato ante operam dell'area, che pre-demolizioni verteva in stato di dismissione e abbandono con evidenti segni di degrado territoriale, paesaggistico, ambientale nonché percettivo, l'intervento riconsegnerà alla città un'area completamente risanata, con strutture sportive riqualificate e viabilità extracomparto ridefinite a fronte della realizzazione di un polo tecnologico progettato secondo tutti i criteri disponibili di sostenibilità (CAM, DNSH e non ultima certificazione LEED).

Figura 41: Vista a volo d'uccello da sud verso nord

Gli edifici sono arretrati rispetto all'asse stradale con importanti interventi di opere a verde a mitigazione dell'impatto potenzialmente negativo sul paesaggio e sulla percezione visiva. Di cui si produrrà puntuale descrizione al capitolo seguente.

Non vi sarà interferenza diretta su elementi paesaggistici e storico culturali, ma sono state approfondite e studiate le viste maggiormente sensibili e rafforzate le opere mitigative di progetto.

Figura 42: Vista a volo d'uccello con direzione est/ovest

Anche sul fronte est gli edifici arretrano rispetto alla viabilità esistente, che riqualificata, avrà un fronte di aree di sosta, nuovi percorsi e alberature lungo l'asse stradale.

6. OPERE A VERDE DI MITIGAZIONE

L'intervento prevede un articolato progetto del verde, dettagliato nell'elaborato dedicato (Relazione progetto del verde) del quale di seguito si espongono sinteticamente i principali criteri e misure adottati per la tutela e il potenziamento del patrimonio vegetale durante le fasi di cantiere e a seguito di eventuali abbattimenti.

Il principale obiettivo che si pone il progetto delle opere a verde dell'Area Ex Novaceta è la rinaturalizzazione delle superfici permeabili interne al sito.

Sotto l'aspetto ambientale il tema più significativo affrontato dal progetto è stato quindi quello di cercare di ampliare i confini delle aree naturali presenti nel territorio in cui si inserisce.

Gli obiettivi generali che il presente progetto si prefigge di raggiungere con le opere a verde possono, quindi, essere così riassunti:

- contribuire all'inserimento del sito di progetto nel contesto ambientale e paesaggistico circostante;
- ricreare condizioni il più possibile integrabili con quelle circostanti, attraverso la riproposizione degli stessi elementi ambientali, quali la vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea
- favorire l'attecchimento di specie vegetali autoctone;
- stabilire condizioni ambientali idonee all'evoluzione degli elementi di semi-naturalità ricreati;
- creare l'ambiente adatto per la sopravvivenza di diverse specie di fauna locale (avifauna, micromammiferi, entomofauna, ecc.);
- ottenere buoni risultati dal punto di vista naturalistico e paesaggistico in tempi brevi;
- ricreare un sistema vegetazionale in grado di richiedere interventi manutentivi minimi.

Per la restituzione grafica delle opere a verde previste si rimanda all'elaborato 2005_VA 016 "*Stato di progetto: Progetto botanico e landscape*".

SOTTOSTAZIONE ELETTRICA
Sup. 9 500 mq
Aree a verde private
Aree a verde cedute al pubblico
Aree a verde già di proprità pubblica
Aree a verde non permeabile
Componente Arborea:
Esemplari arborei esistenti prima delle demolizioni - tot. 413 esemplari
Esemplari arborei esistenti da mantenere - 35 esemplari
Esemplari arborei esistenti danneggiati - 5 esemplari
tot. esemplari arborei mantenuti = 40
Nuovi impianti arborei
Esemplari di Prima grandezza (altezza chioma > 12m) messi a dimora - 239 esemplari
Esemplari tipo: Celtis Australis (88 esemplari), Tilia Cordata (126 esemplari)
Esemplari di seconda grandezza (altezza chioma 8-12 m) messi a dimora - 194 esemplari
Esemplari tipo: Carpinus Betulus(46 esemplari), Malus sylvestris (74 esemplari), Pyrus piraster (74 esemplari)
Nuovi impianti arbustivi
Esemplari arbustivi (150 esemplari)

Figura 43: Estratto elaborato 2005_VA 016 "Stato di progetto: Progetto botanico e landscape"

Relativamente ai criteri adottati per la scelta delle specie arboree da impiegarsi e la loro disposizione, si è tenuto conto di quanto riportato dal documento della Regione Lombardia "Relazione Istruttoria - Relazione approvata dalla Commissione istruttoria regionale per la V.I.A., nella seduta n. 5 del 13.03.2025, ai sensi dell'art. 7 del r.r. 2/2020", e della Regione Lombardia – Giunta DIREZIONE GENERALE AMBIENTE E CLIMA VALUTAZIONI AMBIENTALI E BONIFICHE VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE (VIA) avente per oggetto "Procedimento di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 19 del d.lgs. 152/2006, relativo al progetto "Polo Alta Tecnologia area EX NOVACETA AR2 del PGT di Magenta" da realizzarsi in Comune di Magenta (MI). - Richiesta di integrazioni ai sensi dell'art. 19, comma 6 del d.lgs. 152/2006.

Conformemente a quanto previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Magenta all'art.99 comma 11: "*sulla superficie destinata a verde vige l'obbligo di impianto di: n.1 alberi di prima grandezza (altezza della chioma maggiore di 12m) ogni 80mq o n.1 alberi di seconda grandezza (altezza della chioma compresa tra 8 e 12m) ogni 40mq. Deve essere evitata la messa a dimora di vegetazione che produce polline allergenico di elevata incidenza allergologica*".

In considerazione della superficie minima permeabile destinata a verde nel sito che è quantificata in 23.728,79 mq, il calcolo prevedrebbe la piantumazione di n. 296 alberi di prima grandezza o 593 alberi di seconda grandezza.

Le specie arboree impiegate dovranno essere scelte tra quelle autoctone, tipiche della zona e dovranno presentare sviluppo massimo diversificato. Le specie dovranno presentare buone rusticità e dovranno essere in grado di resistere bene ad attacchi fungini e parassitari.

Le specie, inoltre, dovranno essere ben adattabili al contesto in cui verranno messe a dimora, presentando poche esigenze per quanto riguarda la concimazione, l'irrigazione e le manutenzioni in generale.

Si prevedono alberature che non necessiteranno di interventi di potatura, se non occasionalmente a massimo sviluppo avvenuto per l'eventuale contenimento della chioma.

L'apparato radicale dovrà altresì svilupparsi prevalentemente in profondità, in modo da affrancare saldamente l'albero al terreno e contemporaneamente non arrecare danni alle pavimentazioni causate dalla presenza di eventuali radici superficiali.

Le alberature dovranno, inoltre, essere accompagnate da certificato fitosanitario dove previsto dalla vigente normativa, e dovranno presentarsi in buone condizioni e con buon e proporzionato apparato ipogeo ed epigeo. Il progetto propone la messa a dimora di esemplari forniti in zolla e con circonferenza di 26/30 cm in numero complessivo di 433 esemplari, di cui 239 di prima grandezza e 194 di seconda.

Nella scelta delle specie di seconda grandezza si è optato per varietà piramidali sia per motivi di spazio, sia per differenziare le piante dalle specie di prima grandezza, oltre che per dimensione anche per forma e portamento, andando ad aumentare l'effetto paesaggistico, inoltre sono state scelte specie che presentano valenza faunistica.

Si prevede inoltre, la messa a dimora di specie arbustive al fine di creare siepi arbustive o arboreo arbustive, nonché eventuali nuclei arbustivi che, per complessità ed andamento, presentano una valenza in termini paesaggistici ed ecologici.

Lo scopo di tali impianti sarà quello di creare effetti morfo-cromatici che ben si inseriscono nel paesaggio, aumentando contemporaneamente il grado di naturalità dell'area, oltre a rappresentare un'importante risorsa alimentare, di stazionamento e rifugio per le specie faunistiche che frequentano i centri urbani; in particolare, l'intervento porterà vantaggi soprattutto nei confronti dell'avifauna urbana stanziale.

Il progetto propone complessivamente la messa a dimora di 150 esemplari forniti in fitocella di altezza approssimativa di 1 m.

La presenza di superfici verdi a prato nell'area di progetto determina in primo luogo un rinverdimento visivamente gradevole dal punto di vista paesaggistico, in secondo luogo l'affermazione delle specie erbacee seminate consente il controllo immediato delle specie infestanti ruderali, più aggressive di quelle prative e meglio in grado di ricoprire rapidamente tutti gli spazi in assenza di una buona semina.

La vegetazione erbacea posta tra alberi e arbusti, inoltre, risulta importante per le sue funzioni agronomiche, svolgendo una funzione di pacciamatura, nonché un'azione fertilizzante determinata dal rilascio in situ del materiale derivante dalle ripetute trinciature cui verrà sottoposta nel corso delle regolari opere di manutenzione.

Si prevede di operare con un inerbimento utilizzando specie erbacee pioniere di elevata rusticità, capaci di costituire un tappeto forte, resistente alle potenziali avverse condizioni meteoclimatiche e tollerante il calpestamento.

Si rimanda alla relazione delle Opere a verde (elaborato 20005_ES_V_RPV_01) e alla restiruzione grafica del progetto (elaborato 2005_VA 016).

Sono stati prodotti, a supporto della progettazione e della relazione paesaggistica le fotosimulazioni a 0, 3 e 6 anni, relativamente alle opere a verde dal punto di vista più significativo, ovvero l'ingresso su Viale Piemonte, che si riportano di seguito.

Figura 44: Fotosimulazioni a T0: altezza elementi arborei 3,5 m

Figura 45: Fotosimulazioni a T3 anni: altezza elementi arborei 4,5 m

Figura 46: Fotosimulazioni a T6 anni: altezza elementi arborei 5,5 m

Firmato digitalmente da

Paolo Francesco Mauri

O = Ordine dei Geologi della Lombardia
C = IT

Firmato digitalmente da: Eugenio Radice Fossati Confalonie
Data: 18/12/2025 17:32:20